

Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

INDEX GENERAL

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 001 a 007..... pàg. 006

TÍTOL 2. DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Capítol 1. Normes relatives al planejament derivat

Art. 008 a 015 pàg. 010

Capítol 2. Gestió del planejament

Art. 016 à 019 pàg. 013

Capítol 3. Intervenció municipal en les obres particulars

Art. 020 a 037 pàg. 016

TÍTOL 3. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Capítol 1. Disposicions Generals

Art. 038 a 040 pàg. 023

Capítol 2. Sistemes Generals i Locals

Art. 041 a 052 pàg. 023

Capítol 3. Condicions generals dels diferents sòls

Secció 1. Tipus i paràmetres de l'ordenació

Art. 053 pàg. 029

Subsecció 1. Paràmetres de l'ordenació segons Casc Antic

Art. 054 a 062 pàg. 030

Subsecció 2. Paràmetres de l'ordenació segons Alineació de Vial

Art. 063 a 071 pàg. 034

Subsecció 3. Paràmetres de l'ordenació segons Edificació Aïllada

Art. 072 a 082 pàg. 040

Subsecció 4. Paràmetres de l'ordenació segons volumetria específica

Art. 083 a 091 pàg. 047



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Secció 2. Regulació dels usos. Art. 092 a 099.....	pàg. 052
Secció 3. Programa funcional annex als usos residencials Art. 100 a 105.....	pàg. 055
Capítol 4. Sòl Urbà	
Secció 1. Disposicions Generals Art. 106	pàg. 057
Secció 2. Zona de Casc Antic (clau 1) Art. 107 a 109	pàg. 058
Secció 3. Zona d'Eixample (clau 2) Art. 110 a 114.....	pàg. 060
Secció 4. Zona de Ciutat Jardí (clau 3) Art. 115 a 123	pàg. 063
Secció 5. Zona Residencial Oberta (clau 4) Art. 124 a 129	pàg. 067
Secció 6. Zona d'Ordenacions Específiques (clau 5) Art. 130 a 132	pàg. 072
Secció 7. Zona Especial Centre Energètic (clau 6) Art. 133 a 136	pàg. 074
Secció 8. Zona d'Equipaments (clau 7) Art. 137 a 140	pàg. 079
Secció 9. Zona de Conservació de Tipologia (clau 8) Art. 141 a 142	pàg. 082
Secció 10. Zona subjecte a Anterior Ordenació Volumètrica (clau 9) Art. 143 a 149	pàg. 084
Secció 11. Zona Especial Càmping (clau 10) Art. 150 a 152.....	pàg. 092
Capítol 5. Sol Urbanitzable Programat	
Secció 1. Disposicions comuns Art. 153 a 159.....	pàg. 094



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Secció 2. Zona de Desplegament Residencial (Clau 11)	
Art. 160 a 162	pàg. 101
Secció 3. Zona de Pla Parcial en Execució (Clau 12)	
Art. 163 a 173	pàg. 103
Secció 4. Zona de Planejament de Legalització (Clau 13)	
Art. 174 a 175	pàg. 109
Secció 5. Zona de Desplegament Industrial (Clau 14)	
Art. 176 a 177	pàg. 110
Capítol 6. Sòl Urbanitzable No Programat	
Secció 1. Disposicions Generals	
Art. 178 a 186	pàg. 112
Secció 2. Zona de Desplegament urbà (clau 15)	
Art. 187 a 189	pàg. 115
Capítol 7. Sòl No Urbanitzable	
Secció 1. Disposicions Generals	
Art. 190 a 201	pàg. 116
Secció 2. Zona de Valor Agrícola (clau 16)	
Art. 202 a 204	pàg. 121
Secció 3. Zona de Valors Protegits (clau 17)	
Art. 205 a 207	pàg. 123
Secció 4. Zona Rural (clau 18)	
Art. 208 a 211	pàg. 125
Secció 5. Zona de Protecció i Servitud (clau 19)	
Art. 212 a 213	pàg. 127
Secció 6. Zona Marítima- Terrestre (clau 20)	
Art. 214	pàg. 128
Secció 7. Zona Sistema Costaner (clau CE, C1 i C3)	
Art. 214 bis.....	pàg. 129



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL 4. CONDICIONS ESPECIFIQUES D'US

Capítol 1. Regulació de l' ús industrial	
Art. 215 a 222	pàg. 131
Capítol 2. Regulació de l'ús d'estacionament i d'aparcament	
Art. 223 a 229	pàg. 144
Capítol 3. Regulació de les activitats extractives	
Art. 230 a 235	pàg. 148
Capítol 4. Normes de protecció dels béns culturals i naturals	
Art. 236 a 241	pàg. 150

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINALS pàg. 153

ANNEX 1. Pla Parcial "Centre Energètic del Foix". Regulació General..... pàg. 157

ANNEX 2. Gràfics dels Paràmetres de l'ordenació segons
Edificació Aïllada..... pàg. 159

ANNEX 3. De les construccions existents en el sòl no urbanitzable..... pàg. 162

ANNEX 4. Conveni pel desplegament del sector residencial "Les Salines" ... pàg. 170



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL I **DISPOSICIONS GENERALS**



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 001. Objecte del Pla General d'Ordenació.

1. El Pla General d'Ordenació de Cubelles constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori de l'esmentat municipi, de conformitat amb allò que estableix l'actual legislació urbanística.
2. El present text refós és el resultat de la revisió del Pla General d'Ordenació que va ésser aprovada definitivament el 5 de desembre de 1984 i que es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat núm. 636 de 15 de gener de 1986 i inclou les modificacions del mateix aprovades en dates de 25 de març 1987 i 21 de desembre de 1988, així com la revisió anticipada sol·licitada per l'Ajuntament i acordada per l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques segons resolució de 5 de setembre de 1990 i publicada en el DOGC núm. 1347 de 26 de setembre de 1990. També desplega la revisió del programa d'actuació que reglamentàriament correspon per haver transcorregut més de quatre anys des de l'entrada en vigor del planejament revisat.
3. En tot allò que no s'hagi previst expressament en el Pla General serà d'aplicació la normativa general que regula els diferents aspectes sectorials del planejament i l'ordenació del territori.
4. Les disposicions que regulen els estatges de protecció oficial solament seran d'aplicació en aquells qualificats com a tals.

Art. 002. Vigència del Pla General d'Ordenació.

1. Aquest Pla General entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i es mantindrà en vigor en tant no es procedeixi a la seva revisió.

Art. 003. Circumstàncies - justificatives de la revisió del Pla General.

1. Justificarà la revisió d'aquest Pla, previ un estudi justificatiu, l'existència d'alguna de les següents circumstàncies:
 - a) El transcurs del termini de dotze (12) anys, comptats del 15 de gener de 1986, data d'entrada, en vigor de la revisió del Pla General.
 - b) La variació substancial del creixement de la urbanització. Es considerarà substancial aquesta variació el fet que la implantació edificatòria superi el 60% de la potencial capacitat dels nous sòls urbans.
2. A més de tots els abans esmentats supòsits el Pla General es revisarà quan es donin els que, per disposició legal o reglamentària, la facin obligatòria.
3. El Programa d'Actuació serà objecte de revisió obligatòria cada quatre (4) anys.

Art. 004 Modificació del Pla General.

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla General solament serà possible si no s'alteren o varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, d'acord amb els criteris establerts en la norma anterior. En cas contrari s'haurà de formular, i serà procedent, una revisió del Pla General



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

d'Ordenació.

2. En qualsevol cas, l'acord de modificació haurà d'anar acompanyat d'un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general i, en especial, del manteniment dels estàndards de serveis públics.
3. S'entendrà que es modifica la qualificació o ús urbanístic de les zones verdes i espais lliures previstos en el Pla General tan per l'adopció d'una altra qualificació com per la reducció de la seva superfície. Tot això sense perjudici que, en aplicació de l'article 007 de les present normes, sigui necessari precisar els seus límits o formes, sense que es disminueixi la seva superfície ni s'alteri la forma bàsica de la mateixa.
4. Finalment serà procedent la modificació del Pla General quan es produeixi una variació en la legislació urbanística aplicable que no doni lloc a la seva revisió, d'acord amb la norma anterior.

Art. 005. Obligatorietat del Pla General.

1. Les determinacions d'aquest Pla General obliguen tant a l'Administració com als particulars. Tal obligatorietat comporta les limitacions que s'estableixen en l'article 58 de la Llei del Sòl.
2. No obstant això, l'Ajuntament podrà, previ informe de la Comissió d'Urbanisme, autoritzar usos i obres de caràcter provisional no previstos en el Pla a l'empara d'allò que disposa l'article 58.2 de la Llei del Sòl.
3. Així mateix l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, podrà ocupar terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb el Pla, sempre que no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Art. 006. Interpretació del Pla General d'Ordenació.

1. Les normes d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats, expressats a la memòria. En els casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

Art. 007. Regles gràfiques d'interpretació.

1. La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, tenint en compte les toleràncies de tot aixecament planimètric, podrà ésser precisada o ajustada a través dels elements de planejament (Plans Parcial i Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística) que despleguin el Pla General, així coïa en les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.

En qualsevol cas, dins el sòl urbà, les prescripcions del Pla General s'interpretaran a través dels plànols de detall, sèrie F, escala 1:2000, quan entre aquests i els generals a escala 1:5000 es poguessin produir interpretacions diverses, quan no contraposades.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustos esmentats en el punt anterior seran les següents:



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- a) No variar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons interpretació literal, en més o en menys un 5%.
 - b) No alterar substancialment la forma de l'àrea, admetent-se precisions en els seus límits, fruit bàsicament d'ajustaments respecte a:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
 - Característiques geogràfiques i/o topogràfiques del terreny.
 - Límits físics i particions de propietat.
 - L'existència d'elements, naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
- Així mateix no es podrà realitzar mai un ajust de la delimitació d'un sistema de parcs i jardins urbans o d'equipaments col·lectius que suposi una disminució de la seva superfície.
3. Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla General, i fins i tot en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL II **DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL**



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TITOL II. DESPLEGAMENT DE PLA GENERAL

CAPÍTOL 1. NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 008. Normes generals.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General s'elaboren segons allò previst en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes-Plans Parcial, Plans Especials i Programes d'Actuació Urbanística.
2. Quan no estigui prevista per a un sòl o sector determinat una de les actuacions assenyalades en l'apartat anterior les determinacions del Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. El desplegament de les determinacions del Pla General hauran d'executar-se en l'ordre i els terminis previstos en el Programa d'Actuació.

Art. 009. Desplegament del Pla General en el Sòl Urbà.

1. Totes les previsions del Pla General en el Sòl Urbà seran d'execució immediata i directa, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials i Projectes de Reparcel·lació o Compensació que, per a determinats sectors, s'assenyalin.
2. Tanmateix, i de conformitat amb l'article 14 de la Llei del Sòl, es podran formar Estudis de Detall per a tal de millorar aspectes concrets en la fixació d'alineacions i rasants i en l'ordenació de volums arquitectònics.

Art. 010. Desplegament del Pla General en el Sòl Urbanitzable.

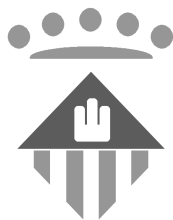
1. En el Sòl Urbanitzable Programat el Pla General es desplegarà necessàriament per mitjà de Plans Parcial. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions urbanístiques en el territori corresponent, sense perjudici de l'obligada redacció del respectiu projecte d'urbanització, així com, en el cas de la promoció privada, la constitució de les garanties a que fa referència l'article 82 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
2. L'àmbit territorial dels Plans Parcial haurà de correspondre's necessàriament amb el dels sectors de planejament delimitats en el Pla General d'ordenació.
3. En el Sòl Urbanitzable No Programat, el Pla General es desplegarà prèviament mitjançant Programes d'Actuació Urbanística.

Art. 011. Desplegament del Pla General en el Sòl No Urbanitzable.

1. Les determinacions del Pla General que regulen el Sòl No Urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.
2. Es podran formar Plans Especials que tinguin per objectiu la protecció del paisatge, les edificacions rurals, les vies de comunicació, els conreus i espais forestals, així com la millora del medi rural.

Art. 012. Desplegament del Pla respecte els Sistemes Generals.

1. El desplegament dels Sistemes Generals en el Sòl Urbà requerirà la prèvia



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

aprovació d'un Pla Especial, general o sectorial, sempre i quan el Pla General no estableixi la vinculació dels mateixos a uns usos determinats. En aquest supòsit, o bé en el cas de propietat municipal del Sistema, es podrà desplegar directament mitjançant projectes d'urbanització o d'obra concreta, quan raons de necessitat i oportunitat ho aconsellin i sempre i quan no es comprometi el futur desenvolupament del Sistema.

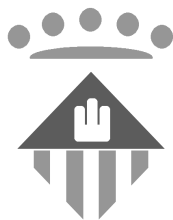
2. Les previsions del Pla General respecte dels Sistemes Generals en el Sòl Urbanitzable es desplegaran per Plans Especials o, d'ésser possible, pels Plans Parcial que ordenin els sectors corresponents. No obstant això, la realització d'alguns dels elements d'un Sistema General podrà fer-se directament mitjançant el corresponent Projecte d'Urbanització.
3. L'Ajuntament podrà formular, tanmateix, Plans Especials per a tal de regular detalladament l'ús i protecció dels Sistemes Generals: viari, ferroviari, portuari, d'espais lliures, equipaments col·lectius i d'infraestructura dels serveis tècnics.

Art. 013. Plans Parcial.

1. Els Plans Parcial d'Ordenació hauran d'acomplir les determinacions previstes per la legislació urbanística vigent a Catalunya en el moment de la seva tramitació.
2. Aqueixos Plans no podran modificar de cap manera el Pla General i, si es dona el cas, el Programa que desenvolupin. Conseqüentment no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones i sectors, encara que es respecti l'aprofitament mitjà, els índexs d'ocupació i l'edificabilitat.
3. Les determinacions dels Plans Parcial hauran de tenir la precisió suficient com per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.
4. Els Plans Parcial hauran de contenir la divisió poligonal i l'assignació del sistema d'actuació, que en el cas de la promoció privada serà obligatòriament el de Compensació. En el Pla d'Etapes no es podrà preveure un termini superior a quatre (4) anys per a realitzar la urbanització.
5. El Pla General preveu la formació de Plans Parcial de legalització o adaptació per a tal de donar una sortida urbanística a situacions reals d'ocupació del territori i que no tenen cap suport legal. Els sectors que així es defineixen són :

a) Les Estoreres	19,42 Ha.	1.120 hab.
b) Rícreu	4,16 Ha.	225 hab.
c) Corral d'en Tort	3,69 Ha.	200 hab.
6. El Pla General contempla i respecta els Plans Parcial ja aprovats i en cursa d'execució, malgrat aplicar en algun d'ells la reducció de l'àmbit d'actuació per manca de garanties respecte la finalització de la urbanització. El Pla regula i acota els termes en que s'ha d'executar la urbanització. Els sectors previstos en aquest apartat són:

a) Mas Trader, Sector II ...	52,18 Ha.	1.850 hab.
b) Pla de Sant Pere	23,51 Ha.	3.250 hab.
c) Parc de Cubelles	10,86 Ha.	400 hab.
7. El Pla General preveu la formació de plans parcial de nova planta amb el doble objectiu de consolidar el sector turístic i completar l'estructura urbana, avui



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

existent en el territori. Són:

a) Bardají Llevant	9,35 Ha.	900 hab.
b) Eixample Nord	9,07 Ha.	900 hab.
c) Les Salines	6,23 Ha.	1.400 hab.

8. El Pla General contempla la disposició de sòl industrial a través de la qualificació d'un únic polígon que cobreixi la potencial demanda existent. El sector així definit és:
- | | |
|------------------------|-----------|
| Industrial Les Salines | 22,26 Ha. |
|------------------------|-----------|

Art. 014. Plans Especials.

1. Els Plans Especials hauran d'executar-se d'acord amb les disposicions que per a cada cas estableixi la Llei del Sòl, el Reglament de Planejament Urbanístic i tota altra normativa que es dicti en relació a aquesta matèria i els objectius previstos pels mateixos en el Pla General.
2. Els Plans Especials que es redactin hauran de tenir per objecte qualsevol de les finalitats establertes en l'article 83 del Reglament de Planejament, en el ben entès que en cap cas es podrà modificar l'estructura fonamental definida en el Pla General.
3. Dins el Sòl No Urbanitzable el Pla General preveu expressament la formació de dos (2) Plans Especials, l'objectiu dels quals és el de conservar i rehabilitar nuclis rurals amb una important càrrega ambiental i arquitectònica. Són els següents:
 - a) Rocacrespa.
 - b) Molí de la Palma.

Art. 015. Estudis de Detall.

1. Sis Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General.
2. Als efectes d'aplicació dels articles 14 de la Llei del Sòl i 65 del seu Reglament de Planejament s'entendrà per determinació fonamental del Pla General, l'edificabilitat o volum i els usos que, adscrits a una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic; així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i alçada) com a secundàries, excepte en els casos en que les normes defineixin de manera unívoca les mateixes (màximes o mínimes) o bé es limitin per qüestions d'entorn (predis colindants). En aquest sentit mai es podran disminuir les condicions d'assoleïment existents abans d'un Estudi de Detall, o bé, alternativament, mai es podran disminuir les condicions d'assoleïment produïdes per la figura composta dels plànols ideals de les façanes a les alineacions i l'envoltant a 30% pel damunt de les línies de cornisa o alçades reguladores màximes.
3. Les esmentades condicions d'edificabilitat constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se, excepte que es tramiti una modificació del Pla General. Malgrat tot no són obligatòries, tan per les obres de nova planta, com en les d'ampliació i reforma, excepte quan així ho obligui el planejament urbanístic sectorial, podent-se edificar per dessota d'aqueixos límits.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPITOL II. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 016. Execució del Pla General.

L'execució del Pla General, així com del seus Plans Parcial i Especials, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts per la legislació vigent.

Art. 017. Tria dels Sistemes d'Actuació.

1. Els Plans que es redactin desplegant el Pla General determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació per a la seva execució d'entre els previstos a la legislació urbanística.
2. Aquesta tria haurà d'adoptar-se raonant degudament que el sistema o sistemes escollits són els més adequats per a tal d'assegurar l'execució del planejament en els terminis i condicions assenyalats, i tenint en compte les específiques característiques de cada polígon, tals com:
 - a) Estructura de la propietat i dels usos existents.
 - b) Necessitats col·lectives i de dotació del sector i les de la població.
 - c) Medis econòmics i financers disponibles i tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons allò que s'ha previst en l'article 54 del Reglament de Planejament.
3. Especialment el sistema escollit haurà de tendir a l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments i la cessió i execució dels vials i zones verdes d'ús i domini públic. Per a l'execució del Pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes, públics i privats, que fossin procedents o es trobessin previstos.
4. Els Plans Parcial d'iniciativa privada s'executaran sempre pel sistema de Compensació, tal i com prescriu l'article 169.3 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 018. Execució dels Sistemes Generals.

1. Els sòls destinats a Sistemes Generals seran de titularitat pública, amb les excepcions que es diuen en el punt 4 d'aquest article, i s'adquiriran, per part de l'Administració, per mitja d'alguna d'aquestes formes:
 - a) Per cessió, quan es tracti de sòls inclosos en el Sòl Urbanitzable Programat, i així ho fixin les presents normes.
 - b) Per qualsevol altra, inclosa l'expropiació forçosa, que es pugui preveure en els Plans Especials, Programes d'Actuació, Projectes d'Urbanització o d'Obra que, d'acord amb aquest Pla General, es formulin.
2. Els sòls destinats a Sistemes Locals seran adquirits per l'Administració mitjançant la cessió lliure i gratuïta per part dels propietaris dels sectors de planejament parcial o dels polígons o unitats d'actuació en el Sòl Urbà, quan dita cessió formi part de les càrregues urbanístiques del planejament.
3. La gestió dels sistemes, tant locals com generals, s'efectuarà per gestió directa o indirecta, segons es cregui convenient. En el cas de gestió indirecta, aquesta es



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

farà mitjançant la constitució d'un dret de superfície, o bé, un altre de naturalesa anàloga que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla.

4. Serà admesa la titularitat privada dels Sistemes Generals de nova creació sempre que es donin les següents condicions:
 - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats com a patrimoni separat, a l'ús objecte del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aqueixes entitats.
 - b) Que el destí de l'equipament sigui per activitats culturals, de culte i activitats religioses científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
 - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica finalitat, l'actuació pública.
 - d) Que es justifiqui la finalitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu i es respecti, fins les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.

S'haurà de justificar, en aquest supòsit, que la titularitat privada de l'equipament en aquest sòl no prové ni de l'expropiació forçosa ni de cessions en favor de l'Administració actuant.

Art. 019. Unitats d'Actuació Urbanística.

1. En el Sòl Urbà es delimiten Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desplegar les previsions contingudes en el Pla General.
2. El sistema d'actuació escollit per a l'execució d'aquestes unitats és el de Cooperació. Si existissin iniciatives de la propietat en alguna d'elles, i sigui aquesta la que els desenvolupi, s'admetrà el desplegament pel sistema de compensació.
3. Les Unitats d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General estableix amb l'objecte de completar l'estructura urbana bàsica de Cubelles, així com d'oferir nous sòls edificables en sectors gairebé ja colmatats per l'edificació són les següents:

	(¹)	(²)	(³)	(⁴)
▪ Eixample	0,59 Ha	0,62 Ha	33900 m ²	62 et/Ha
▪ Oest cementiri	73 Ha	— Ha	12800 m ²	43 et/Ha

Constitueixen sectors de nova urbanització que s'ha considerat prioritari desenvolupar-los per a tal de completar l'esquema funcional de la població i que, sota la iniciativa de l'Ajuntament, els propietaris han compromès el futur desplegament urbanístic dels mateixos. Ambdós es troben en fase d'execució.

¹ Superfície total de la Unitat d'Actuació Urbanística.

² Superfície de sòl públic que es cedeix.

³ Total sota edificable

⁴ Densitat d'estatges bruts dintre l'àmbit de la Unitat d'Actuació Urbanística.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

4. Així mateix es defineix una Unitat d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General recull amb l'objectiu de completar les infraestructures d'urbanització, així com obtenir gratuïtament les cessions dels sòls públics previstos i que es fixen en els plànols d'ordenació corresponents. Es la següent:

- Santa Maria 9,26 Ha. 1,13 Ha. 23850 m² 14 et/Ha.

Aquest àmbit es correspon amb un sector de l'eixampla, amb pla parcial degudament aprovat i sense haver-se fet efectives les cessions corresponents ni executat totalment la urbanització prevista. En el present document es remodela l'ordenació en base a una més coherent imatge urbana, així com a una major facilitat de gestió.

5. Es recull com a Unitat d'Actuació Urbanística els terrenys inclosos dins l'àmbit del pla parcial "Clot del Bassó i Mota de Sant Pere" amb l'objectiu de completar la urbanització general pendent passeig marítim i rehabilitació de platges- així com garantir la urbanització pròpia ja executada fins la seva recepció definitiva.
6. També, el Pla General delimita una Unitat d'Actuació Urbanística de tipus residencial, a l'interior del territori, amb l'ànim de legalitzar una situació de parcel·lació i edificació existent. La seva inclusió ha estat conseqüència del conveni de col·laboració urbanística signat entre l'Ajuntament i la Promoció pel que fa al contingut i futur desplegament del mateix per a tal d'aconseguir la condició de sòl urbà. Aquest sector és:

- Corral d'en Cona 28,08 Ha. 2,68 Ha. 60652 m² 10 et/Ha

7. Finalment, es defineix una Unitat d'Actuació Urbanística en l'àmbit ocupat per una instal·lació hotelera antigament nomenada "*Liga Sin Nombre*" amb l'objectiu de completar les infraestructures d'urbanització, així com la cessió d'una petita zona verda. Es un sector vinculat inicialment al Pla Parcial "Mas d'en Pedró, sector II", però que funcionalment s'ha considerat convenient el seu tractament independent, dins un esperit de distribució equitativa de beneficis i càrregues urbanístiques.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPITOL III. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES PARTICULARS

Art. 020. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a llicència municipal tots aquells actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix és precís obtenir llicència municipal per l'obertura de camins i senders, la realització de tallafocs i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. En cap cas la necessitat de obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions Públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense això no es pot iniciar cap obra o activitat encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives. La llicència municipal no es podrà concedir si prèviament no s'ha aportat per l'interessat document acreditatiu de la susdita autorització o concessió administrativa.

Art. 021. Actes originats en altres Administracions Públiques.

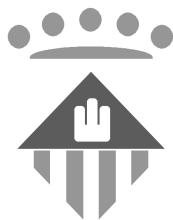
1. Els actes relacionats amb l'article anterior i promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic romandran subjectes, igualment, a la llicència municipal.
2. En cas d'urgència o excepcional interès es tindrà en compte allò que es disposa l'article 180.2 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 022. Contingut de les llicències.

1. Les llicències municipals autoritzen a. executar alguns dels actes assenyalats en l'article 020 d'aquestes normes i en tot allò que s'ajusta al que s'estableix en la legislació urbanística vigent a Catalunya, així com als Plans, Normes i Ordenances definitivament aprovats.
2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
3. En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall o Projectes de Reparcel·lació o de Compensació.

Art. 023. Classificació de les obres.

1. Als efectes del que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, així com d'aquestes Normes, tindran la consideració d'obres majors les d'aixecament de tota classe de construccions, de reforma de la seva estructura, d'augment o disminució del volum dels edificis. Es consideraran també obres majors les de parcel·lació de terrenys, les de moviments de terres, les de demolició de les edificacions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat. Seran obres menors les no compreses en l'enumeració anterior.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Art. 024. Documentació per a sol·licitar llicència.

1. Les sol·licituds de llicències d'obres majors s'acompanyaran dels següents documents:
 - a) Projecte tècnic per duplicat, subscrit pel facultatiu competent i pel sol·licitant.
 - b) Plànol, escala 1:1000 del parcel·lari urbà, detallant la situació de les edificacions i concretant dades definitòries: fondàries, alçades, etc.
 - c) Plànol d'emplaçament acotat, escala 1:500, detallant els serveis urbanístics aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació, etc. en un radi de 100 metres.
 - d) Complimentació del model oficial previst per a les sol·licituds de llicència.
 - e) Tota aquella altra documentació que exigeixi la normativa específica de la zona.
2. En els supòsits d'obres de reforma es grafiaran en negre les obres que es conserven o permaneixen; en groc aquelles que desapareixen i en vermell l'obra a construir. També es podran presentar per mitjà de plànols separats l'estat actual i el de reforma que es projecta.
3. Les sol·licituds de llicència per a la realització d'obres menors s'hauran d'acompanyar de plànol o croquis a escala de les mateixes subscrit pel tècnic responsable de la seva execució.

Art. 025. Procediment pel tràmit de les llicències.

1. El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència serà l'establert per l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
2. Aprovat l'atorgament, aquest es notificarà a l'interessat junt amb la liquidació de la taxa corresponent, la qual haurà d'ésser pagada en el termini que se li assenyali. Transcorregut l'esmentat termini sense pagar la liquidació ni presentar impugnació a la mateixa, s'entendrà que renuncia a aquesta i es procedirà al seu arxiu.
3. Satisfeta la taxa s'entendrà vigent la llicència de conformitat amb allò que disposa l'article 9.3 de l'esmentat Reglament de Serveis de la Corporacions Locals.

Art. 026. Condicions d'urbanització per a sol·licitar llicències.

1. En el sòl urbà, en tot cas, els terrenys en els quals es sol·licita llicència hauran de donar façana a la via pública, oberta en tota la seva amplada i que compti, com a mínim, amb els serveis d'aigua potable i energia elèctrica, evacuació d'aigües residuals, explanació de la via, pavimentació de la calçada i encintat de les vores.
2. Els sòls que reuneixen els serveis que s'esmenten en l'apartat anterior i que els hi manqui l'enllumenat públic podran sol·licitar llicència igualment, d'acord amb el que disposa l'article 40 del Reglament de Gestió Urbanística. Si el terreny donés cara a més d'una via, els compromisos als que fa referència aquest article s'entendran aplicables a tots els carrers.
3. Les fiances que es constitueixin per a tal de garantir el compliment dels



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

compromisos derivats de l'apartat anterior podran ésser prestats per entitats bancàries o d'assegurances.

4. En sòl urbanitzable programat es tindrà en compte allò que disposa l'article 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 027. Repercussió del cost de la urbanització prèvia.

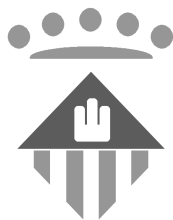
1. El propietari que, amb l'objecte de dotar als seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on donessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no doni llicència a aqueixos propietaris fins que no acreditin haver abonat la part proporcional d'aquestes obres d'urbanització, evitant, d'aquesta manera, un enriquiment injust disconforme amb els deures que l'article 83.3.2 de la Llei del Sòl imposa als propietaris del sòl urbà.
2. Les despeses d'urbanització en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris beneficiats en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cada una de les finques que encara no estiguin edificades.
3. Per a tal que es pugui formular la sol·licitud a que es refereix l'apartat primer d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti el projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres, amb noms, cognoms i adreces de llurs propietaris, edificabilitats màximes segons aquestes normes, i proposta de repartiment dels costos d'urbanització. L'Ajuntament, prèvia audiència, pel termini de 15 dies, als propietaris afectats, procedirà a aprovar aquest repartiment, d'ésser procedent.

Art. 028. Llicència de moviment de terres.

1. La llicència per a moviments de terres en cap cas podrà incloure l'obertura de vials i la seva urbanització, així com tampoc l'obertura de cimentacions, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà d'ajustar-se a obres d'anivellació i neteja de terres.

Art. 029 Llicència de parcel·lació.

1. Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partició d'una finca en altres d'independents.
2. Junt a la sol·licitud que amb aquest objectiu es presenti, s'haurà d'acompanyar la següent documentació:
 - a) Memòria justificativa.
 - b) Plànol d'emplaçament de la finca, indicant la classificació i qualificació urbanística de la mateixa, d'acord amb el que consta en el Pla General, a escala 1/5000 com a mínim.
 - c) Plànol de parcel·lació, a escala 1/500 com a mínim.
3. Si la finca tingués la classificació d'urbana o urbanitzable programada, haurà d'acompanyar-se, a més a més, el compromís de no edificar en tant les parcel·les resultants no tinguin la condició de solar.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Art. 030 Llicència de tancament de parcel·les.

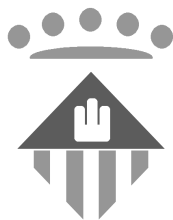
1. Restarà subjecte a llicència el tancament o clos de les finques.
2. Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol mena de material sempre que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, tals com filferro d'espí, vidres en coronament, etc. i d'altres anàlegs. Tot això d'acord amb el que disposen aquestes Normes, i complementàriament, es determini per part de l'Ajuntament.
3. Els tancaments que es realitzin en el sòl urbà i en el sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes pel sòl destinat a edificació privada. Necessàriament, al precedir al tancament de la parcel·la, s'haurà d'executar la vorera corresponent amb materials adients i que especificarà l'Ajuntament a la concessió de la llicència. L'incompliment d'aquest precepte facultarà a l'Ajuntament a realitzar-lo per via executiva, o bé, mantenir el corresponent impost de solar sense tancar.
4. Les finques afectades per sistemes generals o locals, així com les situades en sòl urbanitzable, programat o no i en tant no tinguin Pla Parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a la indemnització que li pogués correspondre a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels Plans Parcials que puguin aprovar-se.
5. Les finques, situades en sòl no urbanitzable, es podran encerclar definitivament fins a una alçada de 1,20 metres amb material opac i fins a 2,00 metres amb material transparent (filat, etc.). El tancament s'haurà de situar a una distància de dos (2) metres de l'eix del camí rural amb el que enfrontin. L'Ajuntament podrà comprar el sòl adscrit a l'ús públic en funció d'aquest precepte.

Art. 031 Llicència de publicitat en via pública.

1. La col·locació de rètols en façana, indicadors dels establiments, restarà subjecte a llicència d'obres menors. Pel contrari, els plafons publicitaris, sigui el que sigui el lloc on es col·loquin (inclosa la coberta dels edificis), tindran la consideració d'obra major.
2. En tots els casos, amb la corresponent instància, s'haurà d'acompanyar croquis pels que tinguin la consideració d'obra menor i un projecte, assumint la direcció facultativa, en els restants.
3. Els cartells hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques, estètiques i ambientals del sector, podent-se denegar la seva col·locació si no s'ajusta a les mateixes, segons criteri de l'Ajuntament.
4. En la regulació de la publicitat exterior, es tindran en compte les disposicions del Decret 917/1967, de 20 d'abril, així com les limitacions que s'estableixen en els articles 36 de la vigent Llei de Carreteres i 74 i 76 del seu Reglament.

Art. 032 Llicència de tallada d'arbres.

1. Queda subjecta a llicència, la tallada d'arbres integrats en masses arbòries en sòls urbans i urbanitzables. Qualsevol sol·licitud haurà de justificar el motiu de la tallada, que podrà o no ésser acceptada per l'Ajuntament.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

2. En els sòls qualificats com a sistemes, generals o locals, queda prohibida, en qualsevol cas, la tallada, al menys en tant no s'executin els mateixos.
3. En el sòl no urbanitzable, serà necessària, a més a més, l'autorització de l'organisme competent. Si l'Ajuntament observés que s'efectuen sense aquesta autorització, podrà procedir a suspendre-les, en tant no s'acrediti haver-la obtingut.
4. Les tals i els abatiments d'arbres que es produeixin sense la corresponent llicència municipal, així com les autoritzacions d'altres organismes competents (d'ésser necessàries), constituirà infracció urbanística d'acord amb allò que disposa l'article 21 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística. El propietari i/o el causant, queden obligats a restaurar a la realitat física alterada.

Art. 033. Llicència d'enderrocament.

1. Està prohibit l'enderrocament de tota o una part d'una edificació sense haver obtingut, prèviament, la llicència corresponent.
2. A la sol·licitud que es formuli per a obtenir aquesta llicència, s'haurà d'acompanyar l'assumpció de direcció facultativa del tècnic que la dirigirà i l'autorització a que fa referència la legislació d'arrendaments urbans pel cas que la finca estigui arrendada. Així mateix, acompanyarà un document en el que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que pugui ocasionar en els béns de domini públic i refer els elements dels diferents serveis que, provisionalment, s'hagin d'enretirar.

Art. 034. Llicència de primera utilització.

1. Tot edifici resta subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per a tal de comprovar si el mateix és acord amb el Pla General.
2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el supòsit que l'edifici no s'ajusti a les obres en el seu dia autoritzades.
3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús, és imprescindible pel subministrament municipal d'aigua potable o per la prestació de qualsevol altre servei.
4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura de les activitats industrials o mercantils.

Art. 035. Inspecció de les obres.

1. Abans d'iniciar la construcció d'un edifici de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i la rasant, extenent-se la corresponent acta, la qual eximirà al promotor de l'obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si en la seva execució s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Tal assenyalament es farà, solament, prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra ultrapassi la rasant del carrer i en el que assoleixi l'alçada màxima autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

comprovacions, de cada una de les quals s'estendrà l'oportuna acta per a tal que consti el resultat de la comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, adjuntant certificació del facultatiu director, amb l'objecte d'efectuar la inspecció final. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat, en la seva realització, a la llicència atorgada, i també si s'han de reparar els mals i perjudicis causats a la via pública, desaigües, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg. Si la inspecció és favorable, es lliurarà la corresponent llicència de primera utilització de l'edifici a favor del promotor.

Art. 036 Termini, pròrroga i caducitat de les llicències.

1. Al lliurar les llicències d'obres, es farà constar el termini en que hauran d'acabar aquelles. En cap cas, aquest termini serà superior a tres (3) anys.
2. Quan les obres no poguessin acabar-se en els terminis assenyalats, i abans de que s'acabin, l'interessat podrà sol·licitar la seva pròrroga per un altre període de temps igual a la meitat del concedit inicialment. Si la pròrroga no es resol en el termini de trenta (30) dies hàbils, s'entendrà atorgada per silenci administratiu.
3. Les llicències caducaran:
 - a) Pel fet de no haver-se acabat l'obra abans de vèncer el termini que s'hagués fixat en la llicència o constés en la sol·licitud.
 - b) Pel fet de no iniciar-se les obres en el termini de sis (6) mesos, comptats des del seu atorgament.
 - c) Per paralització de les obres en un termini de temps superior a sis (6) mesos, determinats en les actes d'inspecció dels serveis tècnics municipals.

Art. 037. Terminis d'edificació.

1. A l'efecte del que preveu l'article 223.1 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de Juliol, el termini per a emprendre l'edificació es fixa en sis (6) anys des de l'entrada en vigor del present Pla General en el supòsit que els terrenys tinguin la condició de solar.
2. En els sectors objecte de planejament especial o parcial el termini de sis anys començarà a comptar des del moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.
3. Aqueixos terminis es podran modificar en el moment de procedir-se a la revisió del Programa d'Actuació del Pla General, amb l'objecte d'adaptar-los a la situació urbanística del moment en que es produeixi dita revisió.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL III **RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL III. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 038. Règim urbanístic del sòl.

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveuen els articles 114 i següents del Decret Legislatiu 1/1990, es defineix a través de:
 - a) Classificació del sòl segons el seu règim.
 - b) Qualificació urbanística del sòl, amb la divisió en zones i sistemes.

Art. 039. Classificació del sòl.

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a efectes del seu règim jurídic, en Urbà, Urbanitzable (Programat i No Programat) i No Urbanitzable.
2. El Sòl Urbanitzable es convertirà en Urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, mitjançant la realització de l'obra urbanitzada prevista en el Pla General i el compliment de les obligacions per part dels propietaris.
3. El Sòl No Urbanitzable no es podrà transformar en Urbanitzable durant la vigència d'aquest Pla General.

Art. 040. Abast dels determinis del Pla General.

1. En el Sòl Urbà, el Pla General precisa l'ordenació en forma detallada, essent d'immediat i directe acompliment, sense precisar d'ulterior regulació. S'exceptuen d'aquesta norma els sectors d'actuació especial.
2. En el Sòl Urbanitzable Programat l'ordenació detallada la farà el Pla Parcial, si bé el Pla General fixa, amb caràcter mínim i de manera vinculant, les determinacions previstes en els plànols respecte els sistemes generals i el tipus d'ordenació. La resta de determinacions tenen el caràcter d'orientatives.
3. En el Sòl Urbanitzable No Programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques que han de reunir les actuacions en aquesta categoria i la definició de nucli de població. Les determinacions previstes en els plànols respecte la xarxa viària i els espais lliures seran, així mateix, orientatius, llevat el cas que tinguin la consideració de sistemes generals.
4. En el Sòl Ho Urbanitzable la regulació és d'aplicació directa. S'exceptuen els sectors que preceptivament hauran de desplegar-se mitjançant Plans Especials.

CAPÍTOL II. SISTEMES GENERALS I LOCALS

Art. 041. Definició.

1. Constitueixen els Sistemes el conjunt d'elements que, ordenadament seleccionats entre ells, contribueixen a assolir els objectius del planejament, en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

infraestructures urbanes.

2. Els Sistemes seran Generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats de tot el territori ordenat. Pel contrari seran Locals aquells sistemes que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.
3. Els Sistemes Generals queden grafiats en els plànols d'ordenació a escales 1/10000 i 1/5000, series A i B respectivament. La resta de previsions que, en ordre a sistemes, s'efectuï en qualsevol classe de sòl tindran la consideració de Locals.

Art. 042. Determinació d'ús.

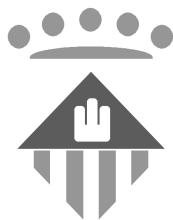
1. Els Sistemes Generals que, en el moment de l'aprovació del Pla General, estiguessin afectats a un servei públic es continuaran prestant en forma en que es venien utilitzant.
2. Els Sistemes Generals de nova creació es vincularan a ús a través del propi Pla General i, en el seu defecte, l'Ajuntament redactarà i tramitarà un Pla Especial d'assignació d'usos a tots els sistemes que conformen el municipi o a un sector del mateix.
3. Els Sistemes Locals quedaran afectats al seu destí per mitjà del Pla General o pel Pla Parcial que ordeni el sector de planejament.

Art. 043. Execució dels Sistemes.

1. Els Sistemes Generals s'executaran de conformitat amb el que s'ha previst a l'article 012 d'aquestes Normes.
2. Els Sistemes Locals en el Sòl Urbà es portaran a terme a través del sistema previst en el Pla Especial que els ordeni o en la Unitat d'Actuació Urbanística que els emmarqui i, en el cas de no existir, mitjançant un projecte d'obra municipal.
3. Els situats en Sòl Urbanitzable es desenvoluparan, en tot cas, a través del sistema establert per a l'execució del Pla General.

Art. 044 Titularitat i gestió dels Sistemes.

1. El sòl destinat a Sistemes Generals serà de domini públic amb l'única excepció que s'estableix a l'article 018 d'aquestes Normes.
2. La gestió dels serveis que s'estableixin sobre els esmentats sòls es podrà efectuar:
 - a) Per gestió directa, mitjançant òrgans de la pròpia Administració.
 - b) Per gestió indirecta, preferentment per concessió administrativa.
 - c) Per constitució del dret de superfície o d'un altre anàleg que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla, o Plans Parcial i Especials que a tal efecte es redactin.
3. Malgrat el que s'ha disposat en els apartats anteriors, tots els Sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General podran continuar llur titularitat i gestió privada en tant es mantingui el seu funcionament. Per a canviar el tipus d'equipament en un altre dels autoritzats es precisarà d'un Pla Especial, l'aprovació del qual restarà supeditada a la consideració de les necessitats del conjunt de la població a que va destinat. El cessament voluntari o



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

la desatenció de l'activitat comunitària de tipus docent, assistencial, cultural, sanitària o esportiva que motiva la titularitat privada de l'equipament, o el canvi d'ús sense l'aprovació del corresponent Pla Especial, podrà donar lloc a l'expropiació de l'equipament per part de l'Administració Pública.

Art. 045. Sistema Viari (clau A).

1. S'inclouen en aquest Sistema les següents vies:
 - a) Les carreteres i camins definits en el Pla General d'Ordenació.
 - b) El conjunt de carrers per on es distribueix el tràfic de la població, en ella i en les seves extensions, així com en els camins assenyalats en el cadastre.
2. Les vies incloses en el punt a) de l'apartat anterior tindran la consideració de Sistemes Generals i es grafien en els plànols a escales 1/10000 i 1/5000, sèries A i B respectivament. D'altres carrers que assegurin la funcionalitat del conjunt tindran aquesta mateixa consideració i com a tals es grafien en els esmentats plànols. La resta tindran la consideració de Sistemes Locals.
3. Les vies que tinguin la consideració de carreteres quedaran subjectes a llur normativa específica. Les vies rurals integrades en els Sistemes Generals restaran subjectes a les previsions establertes en aquestes Normes.

Art. 046. Sistema de Parcs i Jardins Públics (claus B i V) .

1. En aquest tipus de sòl es comprenen els espais lliures destinats a parcs i jardins d'ús i titularitat pública. En funció de les seves dimensions, funcionalitat i àmbit territorial d'influència, aquest Pla General els diferencia en dos tipus diferents:
 - a) Sistema General de Parcs Urbans, (clau B).
 - b) Sistema Local de Jardins Públics, (clau V).
2. Tindran, així mateix, la consideració de Sistemes Locals, tots aquells que els Plans parcials, en funció del que disposa l'article 13.3.b) de la Llei del Sòl, contemplin. Aquests hauran de concentrar-se, al menys, en un 60% en una única localització, la qual haurà d'ésser útil als seus propis objectius i sense que en cap punt les seves pendents siguin superiors al 10%.
3. Les Normes Urbanístiques aplicables en cada tipus seran anàlogues i d'acord amb el que es disposa en l'article següent. En cap cas s'admetran construccions que puguin destorbar llur caràcter d'espais lliures.

Art. 047. Usos admesos en Parcs i Jardins.

1. Compatibilitzant amb l'ús d'esbargiment i repòs que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i d'altres usos que no comportin cap perjudici al gaudiment i utilització pública del mateix, així com ocupacions temporals per fires, circs, festes, etc. en espais no enjardinats o en els que les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions.
2. També s'admetran instal·lacions per a la pràctica esportiva i cultural mentre no excedeixin del 10% del sòl executat i sempre i quan no precisin d'edificació. En tal cas, no podrà ultrapassar el 5% d'ocupació màxima.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, l'existència en el subsòl de serveis públics,



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

sempre i quan es garanteixin, a través del corresponent projecte tècnic, les possibilitats de plantació o supervivència de la vegetació prevista o existent. Aquests serveis es podran gestionar directament o indirecta.

4. Finalment, s'admet la possibilitat de llums i vistes des de les finques veïnes, però no accés a través dels mateixos a les finques privades, excepte en aquelles finques que únicament tinguin accés a través d'aquestes i aquesta situació existeixi amb anterioritat a l'aprovació definitiva de l'acord de modificació del paràgraf quart de l'article 47 del Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Cubelles* ⁵.

Art. 048. Sistema d'Equipaments Col·lectius (clau C i C* ⁶).

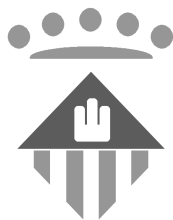
1. Tenen la consideració d'equipaments col·lectius els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei del conjunt de ciutadans.
2. Tots els sostres adscrits al Sistema d'Equipaments Col·lectius amb les excepcions que es regulen a l'article 018 d'aquestes Normes, seran de titularitat pública. Els equipaments existents en el moment de l'aprovació inicial del present Pla General i que siguin de titularitat privada seguiran el règim previst en aquestes Normes.
3. Apart dels equipaments previstos en el Pla, la iniciativa privada podrà instal·lar-ne altres en les diferents zones aptes per a l'aprofitament privat i que siguin del seu interès, complimentant en tot cas la normativa específica de cada zona.
4. Dins del Sistema General d'Equipaments Col·lectius es poden establir els següents usos:
 - a) Docent: Amb possibilitat de centres maternals i pre-escolar, EGB, BUP, formació professional, així com instal·lacions annexes.
 - b) Esportiu: instal·lacions cobertes o a l'aire lliure, destinades a la pràctica de les diferents especialitats esportives.
 - c) Sanitàrio-Assistencial: hospitals, centres hospitalaris i residències de vells.
 - d) Sòcio-Cultural: llars de cultura, biblioteques, centres socials i llars de vells.
 - e) Administratiu: centres de l'Administració pública, sales de congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i d'altres anàlegs.
 - f) Recreatiu.
 - g) Proveïment: mercats, .
 - h) Cementiri.
 - i) Hoteler.

Excepcionalment es permetrà l'ús hoteler a la illa delimitada pels carrers Priorat de Sant Pere, Pla de Sant Pere, Pompeu Fabra i Jaume I, corresponent a un equipament col·lectiu C*, amb les següents limitacions:

- L'ús hoteler tindrà un sostre màxim equivalent al 50% de la edificabilitat de la illa.
- La gestió de la instal·lació hotelera serà per gestió indirecte,

⁵ Modificació Paràgraf quart de l'article 47 del Text refós de les normes urbanístiques del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 31/05/2007

⁶ Clau C* introduïda mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 21/01/2003



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

preferentment una concessió administrativa.

5. La gestió dels serveis que s'instal·lin en cadascun d'aquests equipaments es podrà realitzar d'acord amb les previsions que s'estableixen en l'article 044 d'aquestes Normes.

Art. 049. Condicions d'Edificació en els sòls per a Equipaments Col·lectius.

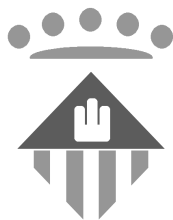
1. L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà de 1 m² de sostre per m² de sòl.
2. La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà d'ésser tal que es consenteixin a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.
3. L'alçada màxima autoritzada llevat de casos excepcionals i concrets, serà de 9,50 metres sobre la cota natural del terreny en tots els punts de la parcel·la.
4. Els establiments que estiguessin funcionant en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General i que resultessin qualificats com a Sistemes d'Equipaments Col·lectius, siguin públics o privats, podran ampliar l'índex d'edificabilitat fins a 1,50 m² de sostre per m² de sòl, sempre que es mantingui l'ús.
5. En tot cas, en el Sòl Urbà, es podran construir edificis acollint-se a les condicions d'edificació de la zona confrontant.

Art. 050. Sistema General Ferroviari (clau D)

1. Amb caràcter general el desplegament d'aquest Sistema es farà d'acord amb llur legislació específica.
2. Els sòls afectes a aquesta qualificació romandran inedificables, a excepció de les instal·lacions precises pel normal desplegament de l'activitat que els hi és pròpia.
3. Llevat de l'àrea destinada a estació, que es delimita a partir de les alineacions oficials dels carrers que l'envolten, el Pla General defineix una zona de domini públic ferroviari de 28 metres d'ample. Dita zona inclou els terrenys ocupats per l'explanació de la via, els seus elements funcionals i les instal·lacions que tinguin per objecte la seva correcta explotació i futura ampliació a quatre (4) vies, així com una faixa de vuit (8) metres a cada costat. Tot això d'acord amb el que es preveu en el Real Decret 1211/1990, de 28 de setembre "Reglament de la Llei de Transports Terrestres" el títol VIII, Policia de Ferrocarrils.
Pel que fa a les zones de servitud i afecció s'estarà a allò que es disposa en els articles 281 i 282 del mateix Reglament.
4. La substitució de passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i, en particular, es fixa l'obligatorietat d'establir en tots els casos, passos a diferent nivell.
5. En el desplegament de la urbanització s'haurà de compatibilitzar com a una despesa més l'obligatorietat d'establir mesures de seguretat en tot el recorregut dels Sistemes Ferroviaris.

Art. 051. Sistema General d'Infraestructures Tècniques (clau F).

1. El Sistema General d'Infraestructures Tècniques comprèn els serveis d'abastament d'aigua, centrals receptors d'energia elèctrica i xarxes de subministrament energètic, centrals de comunicacions i telèfons, parcs mòbils de



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- maquinària, plantes incineradores i/o abocadors de deixalles, i també d'altres possibles serveis de caràcter afí.
2. El Pla General delimita reserves per l'establiment dels esmentats serveis, si bé per a la seva execució serà necessària la prèvia redacció d'un Pla Especial. En el cas de serveis parcials en funcionament, estiguin o no expressament indicats en el present Pla General, serà autoritzada la seva millora i ampliació d'acord amb les necessitats de funcionament i ajustant-se en el possible, al caràcter del seu entorn.
 3. Tanmateix, quan el desenvolupament de la ciutat exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans esmentats i no existeixi una reserva de sòl en el Pla General pel mateix, es podran situar en el Sòl Urbanitzable No Programat, així com en el Sòl No Urbanitzable, i segons el tràmit que fixa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 052. Sistema General Portuari (clau P).

1. Conformen el Sistema General Portuari aquells espais de domini públic marítimo-terrestre destinats a instal·lacions nàutiques de tipus esportiu i derivat del conveni subscrit entre l'Ajuntament de Cubelles i la societat mercantil "*Térmicas del Besòs, S.A.*" i d'acord amb la concessió atorgada per la "*Dirección General de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo*" segons Ordre Ministerial de 24 de maig de 1978, així com la posterior resolució i sotmetiment de la mateixa "*Dirección General*" respecte la subdivisió de la susdita concessió en dues d'independents destinades respectivament a obres de presa i desguàs de l'aigua del mar, que inclou obres d'abric, calçades d'accés, passeig marítim i dics de defensa de costa la primera; i a dàrsena per a embarcacions esportives i d'esbarjo, amb zona terrestre de servei la segona. Així mateix, s'incorporaran a aquest sistema aquells altres espais de domini públic que puguin ésser objecte de concessió administrativa per aqueixes finalitats.
2. La legislació aplicable és la vigent en la matèria i està constituïda per la Llei 22/1988, de Costes, de 28 de juliol, i el seu reglament, la Llei 55/1969 de 26 d'abril sobre Ports esportius i el seu Reglament, aprovat per Reial Decret 2.486/1980 de 26 de setembre, així com tota aquella que per l'Estat i la Comunitat Autònoma es puguin dictar al respecte.
3. Els usos autoritzats en aquesta zona seran els propis derivats de l'ús principal: Nàutic de tipus esportiu. En conseqüència seran autoritzats els usos recreatius, socials, comercials, industrials i residuals relacionats amb el servei o la utilització del mar.
4. Per a iniciar qualsevol treball serà preceptiva l'obtenció prèvia de la llicència municipal per a les construccions, instal·lacions i obres a realitzar en el port i els seus entorns, això independentment de les autoritzacions i/o concessions que s'escaiguin de l'Estat o organismes amb competències concurrents.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPITOL 3. CONDICIONS GENERALS DELS DIFERENTS SOLS

SECCIÓ 1. Tipus i paràmetres de l'ordenació.

Art. 053. Tipus d'ordenació.

1. L'ordenació física en les diferents zones es regula a través dels següents tipus d'ordenació.
 - a) Casc Antic.
Correspon als sectors urbans de major antiguitat i que conformen els assentaments històricament originaris de la població i en els que la tipologia arquitectònica va ésser vàlida fins el moment de l'aparició dels eixamples com a forma de creixement dels nuclis urbans. Les característiques de les edificacions són diverses i es concreten com la resultant dels processos constructius sistematitzats per la tradició i es regulen, bàsicament, en funció de l'adaptació a l'alçada, amplada i les alineacions de la façana; cossos volats, cobertes i espais lliures de parcel·la; i al caràcter i condicions volumètriques determinats per l'edificació antiga existent al voltant.
 - b) Edificació segons Alineació de Vial.
S'identifica amb els primers creixements dels nuclis històrics i correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, de forma contínua, al llarg d'un front de carrer i en el que les condicions d'edificació es regulen, bàsicament, per la grandària i forma de la maçana, la fondària edificable i l'alçada reguladora màxima, mesurada en funció de l'ample del vial.
 - c) Edificació Aïllada.
Correspon al tipus d'edificació en base a una construcció aïllada, individualitzada sobre una parcel·la que es considera com a unitat d'edificació. Les condicions de l'edificació es regulen a través d'un coeficient d'intensitat d'edificació, un percentatge màxim d'ocupació, unes separacions als llinars de parcel·la i una alçada màxima de l'edificació.
 - d) Volumetria Específica.
Correspon a ordenacions en les que l'edificació, regulada a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació, una alçada màxima i una densitat d'estatges, es disposa de forma concreta per a cada sector a través d'una composició de volums. El Pla General fixa les seves característiques, però pel seu desplegament es requerirà un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall o Projecte d'Obra integral.
2. Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i interdependent, les màximes envoltants dels volums de l'edificació que permeten aquestes Normes. No obstant això, les dites envoltants no són obligatòries, a resguard d'indicacions més concretes, fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta, ni en les ampliacions.
3. En les normes que desenvolupen cada zona en concret, es determinen els tipus que deuen o poden aplicar-se, així com els valors màxims que, en cada cas, prenen els paràmetres per a cada tipus d'ordenació.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SUBSECCIO 1. Paràmetres de l'ordenació segons Casc Antic.

Art. 054. Parcel·la.

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.
2. La finca registral coincideix amb la unitat de parcel·la mínima urbanística sempre que no tingui una façana a carrer de més de 16 metres i el seu caràcter d'indivisibilitat es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat. Les parcel·les amb façana superior als 16 metres es podran subdividir en varies sempre que les resultants tinguin una façana a carrer mínima de 8 metres.
3. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar, haurà d'acomplir les condicions mínimes d'urbanització que estipula l'article 119 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i complementàriament, l'article 026 d'aquestes Normes.

Art. 055 Alineacions.

1. Es defineix com Alineació de Vial, la línia que estableix, al llarg del carrer, els límits del sòl edificable privat.
2. S'entén per Alineació de Façana, el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. Aquesta alineació pot no coincidir amb l'alineació del vial. L'alineació de la façana seguirà les pautes de les edificacions existents als seus costats, i els retranquejos seran obligats en el cas que així es doni en les edificacions contigües. En cas de retranqueix, s'imposa la condició de tanques al carrer mitjançant murs, gelosies, reixes, etc.
3. Constitueix l'Alineació posterior de l'Edificació, la línia que assenjala el límit a partir del qual es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació. Aquesta alineació no podrà ultrapassar la major de les corresponents a les edificacions contigües existents, fixant-se, en qualsevol cas, una fondària màxima de quinze (15) metres entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació.

Art. 056. Espais lliures de parcel·la.

1. Constitueixen els espais lliures de parcel·la aquells sòls privats que resulten de la determinació de l'alineació de la façana i de l'alineació posterior de l'edificació.
2. En els espais lliures existents entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana no es permetrà cap tipus d'edificació devent ésser destinat totalment a espai lliure enjardinat. En cas d'existència actual d'edificacions, aquestes hauran d'enderrocar-se en el moment de ser-li's atorgada qualsevol tipus de llicència d'obra major a executar dins la parcel·la, o bé, en el moment en que l'Ajuntament ho exigeixi, prèvia indemnització en aquest darrer supòsit.
3. Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació i el fons de parcel·la, coneguts com a Espais Lliures Interiors, podran ésser ocupats per construccions sense que, en cap cas, ultrapassin l'alçada de la planta baixa, amb una altura màxima de tres (3) metres. En cap cas aquestes construccions es podran destinar a estatge.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Art. 057. Plantes.

1. Constitueixen la Planta Baixa per a cada parcel·la, aquella que situa el seu paviment a 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del carrer en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En el supòsit de parcel·les amb front a dos carrers, la Planta Baixa, per a cada front, es prendrà com si es tractés de parcel·les independents en les que la seva fondària es correspon amb el punt mig de la fondària de la maçana. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, tipus semisoterrani i entresol.
2. La Planta Soterrani, és tota aquella planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no tingui obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la Planta Soterrani serà de 2,40 metres i en ella solament s'admetrà l'ús de magatzem i garatge, o bé per a la ubicació dels elements tècnics de les instal·lacions. Aquestes plantes no es tindran en compte en el còmput del nombre màxim de plantes edificables.
3. S'entén per Planta Pis a tota planta situada pel damunt de la planta baixa.

Art. 058. Alçada de l'edificació.

1. L'Alçada de l'Edificació es definirà mitjançant la fixació del nombre màxim de plantes edificables. La determinació del nombre de plantes serà funció del nombre dominant de plantes edificades que resultin de considerar la major longitud de façana d'edificis en el tram i front corresponent i que disposin d'un nombre constant de plantes. En cap cas s'ultrapassarà un màxim de tres (3) plantes, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
2. Complementàriament es defineix l'Alçada Reguladora Màxima que és alçada promig, tenint en compte els respectius amplex de façana, de les edificacions que determinin el nombre dominant de plantes. Aquesta alçada es prendrà, verticalment, en el pla exterior de la façana, des de la cota rasant del carrer fins arribar al punt d'arrencada de la coberta. Dins l'alçada reguladora es comprenen els espais situats damunt l'última planta habitable, i es podran destinar a traster, magatzem, localització d'elements tècnics de les instal·lacions, golfes, etc., no podent tenir més d'un (1) metre entre paviment i arrencada de coberta en el punt de l'alineació de la façana.
3. Pel damunt de l'Alçada Màxima Reguladora, solament serà permès :
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxima el 30%.
 - b) Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada de 0,60 metres .
 - c) Baranes, amb una alçada màxima de 1,20 metres.
 - d) Elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Remats de l'edificació amb caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.

Art. 059. Elements fora l'alineació de les façanes.

1. Es defineixen com a Balcons, els elements habitables, oberts en totes les seves cares i que sobresurten, en petita mesura, de les alineacions de la façana. La



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

volada màxima dels Balcons no podrà ésser, en cap cas, més gran de 0,60 metres comptats a partir de l'alineació de la façana i no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del carrer. Així i tot, en cap cas, podrà ultrapassar l'amplada de la voravia, en el cas de que aquesta existeixi.

Els balcons es separaran un mínim de 0,80 metres de la cantonada de l'alineació de la façana i l'altura mínima en que apareixeran serà de 3,25 metres en qualsevol punt de la rasant de la voravia. L'alineació exterior dels Balcons serà sempre paral·lela a l'alineació de la façana.

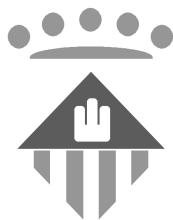
2. Es defineixen com a Elements Volats, els elements fixes, no habitables ni ocupables i que sobresurten de les línies de l'edificació, justificables per necessitats constructives i/o funcionals. En planta baixa solament seran admesos sòcols amb una sortida màxima de 0,15 metres i una alçada màxima d'un (1) metre. Tots els altres elements podran aparèixer a partir de 3,25 metres pel damunt de la rasant del carrer, amb un vol màxim de 0,25 metres, a excepció dels ràfecs de les cobertes inclinades, que poden arribar fins a 0,40 metres.

Art. 060. Ventilacions.

1. En els edificis d'estatges, les escales i els dormitoris, així com les estances interiors, hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis. La ventilació i la il·luminació mitjançant medis tècnics, sense patis, solament serà autoritzada en peces auxiliars de l'estatge, inclosos els banys i les toaletes, sempre i quan s'asseguri les condicions higièniques mínimes i no estiguin en contradicció amb d'altres normes de tipus superior respecte les condicions higièniques i sanitàries dels estatges.
2. S'entendrà per Celobert, l'espai no edificat dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici i/o crear dins el mateix, espais lliures privats amb jardineria. La superfície, en planta, dels Celoberts, serà funció de l'alçada total del mateix i d'acord amb el següent quadre:

Nombre de plantes pis	Superfície del Celobert (m²)
1	09
2	10
3	12
4	14
5	16
Més de 5	20

La dimensió mínima del Celobert serà tal que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre igual a un sisè (1/6) de la seva alçada, amb un mínim de dos (2) metres per als edificis d'un sol pis i no sigui mancomunitat, i de tres (3) metres en la resta dels casos. Les dimensions i mides mínimes dels celoberts no es podran reduir amb safareigs o d'altres cossos sortints en tota l'alçada dels mateixos. Els Celoberts Mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o carrers, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets (fixades pel



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

diàmetre del cercle inscribible). En aquest supòsit, les superfícies mínimes en planta, fixades a la taula anterior, no seran d'aplicació.

Solament s'admetran celoberts amb una superfície i costats mínims de cinc (5) metres quadrats i dos (2) metres respectivament, quan es tracti d'edificacions unifamiliars entre mitgeres amb una alçada no superior a tres (3) plantes i amb una amplada de façana que no superi els 4,50 metres. Les escales comunals, sempre que no tinguin més de quatre (4) plantes d'alçada, podran ventilar, directament, pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'un (1) metre quadrat de superfície en tot el seu desplegament i amb una dimensió mínima de 0,75 metres. Aquest espai serà independent de la previsió per a la instal·lació d'ascensor. La peça principal de l'estatge, en qualsevol cas, haurà de ventilar, sempre, a l'exterior. En cas de fer-ho a través d'un celobert, aquest serà mixta.

Els Celoberts podran cobrir-se amb claraboies sempre i quan es deixi un espai perifèric, sense tancar, entre les parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la sisena part de la superfície en planta del celobert.

3. Constitueix el Patinet, un element de ventilació, exclusiu per a banys i toaletes, excepció feta dels "shunts" o d'altres elements tècnics de ventilació. Seran registrables i tindran una superfície mínima, en planta, de 0,80 metres quadrats i hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 0,80 metres de diàmetre. Els Patinets podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perimetral per a ventilació, la superfície del qual sigui igual a la superfície, en planta, del patinet.

Art. 061. Cossos auxiliars.

1. S'entenen per Cossos Auxiliars, aquells elements de l'edificació destinats a usos diferents dels propis de l'habitatge, tals com safareig, garatge, aixoplucs i similars.
2. Aquests elements seran els únics que podran ocupar l'espai interior de parcel·la, no superant, en cap cas, l'alçada de la planta baixa. Hauran d'estar connectats amb l'edificació principal.

Art. 062. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Es defineixen sota el terme Elements Tècnics de les Instal·lacions, els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i/o televisió, maquinària d'ascensor o el recorregut extra del mateix, cossos d'escala al terrat i coberta i elements d'estesa de roba, així com elements de ventilació.
2. El volum de tots aquests elements, dimensionats i dissenyats d'acord i en funció de les exigències tècniques de cadascun d'ells, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'edificació.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

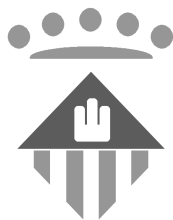
SUBSECCIO 2. Paràmetres de l'ordenació segons Alineació de Vial.

Art. 063. Parcel·la.

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable delimitat amb la fi de facilitar l'execució de la urbanització i conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.
2. Als efectes de la definició de parcel·la, es tindran en compte els següents conceptes:
 - a) La unitat de parcel·la resultant no té que coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de que varies d'aquelles en formin una d'aquestes i al revés.
 - b) Quan en aquestes Normes s'estableixin unes condicions mínimes de grandària i/o forma, serà obligatori, per a poder edificar, acomplir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General quan així es permeti explícitament, i en la mesura en que així s'assenyali en les normes específiques de cada zona.
 - c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions fixades com a mínimes, es consideraran indivisibles, i així es farà constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que es disposa a l'article 140 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
3. Per a tal que una parcel·la tingui la condició de solar, haurà d'acomplir les condicions mínimes d'urbanització que estipula l'article 119 del Decret Legislatiu 1/1990 i, complementàriament, l'article 026 d'aquestes Normes.

Art. 064. Alineacions.

1. Constitueix l'Alineació de Vial, la línia que estableix, al llarg dels vials, els límits del sòl privat edificable.
2. S'entén per Alineació de Façana, el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació, les alineacions de vial coincideixen amb les alineacions de la façana de l'edificació. Així i tot, es podran admetre retranquejos, mitjançant Estudis de Detall, en les zones en que llur normativa específica així ho permeti i en les condicions que en elles es fixin. Així mateix es permeten, en planta baixa, la utilització de façanes porticades, formant porxos d'ús públic, sempre que la distància entre pilars i façana, en tota llur longitud, sigui com a mínim de dos (2) metres, i l'alçada lliure de tres (3) metres. En aquest cas serà obligatori, per part del propietari i/o promotor, el pagament de les obres de tractament com a façana de les mitgeres que puguin quedar al descobert, i així es farà constar en la corresponent llicència municipal d'edificació.
3. Es defineixen com a Parets Mitgeres., les parets laterals de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les i que s'aixequen, des dels fonaments fins a la coberta, encara que llur continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

celoberts o patinets de caràcter mancomunat. Les mitgeres que quedin al descobert, hauran d'acabar-se amb materials de façana. En el cas de que la mitgera no sigui normal a l'alineació del carrer, solament podran edificar-se les parcel·les en les que l'angle format per la mitgera i la normal a la façana sigui inferior a vint i cinc (25) graus sexagesimals. En la resta de casos, s'haurà de regularitzar la parcel·la per a tal d'acomplir aquest precepte.

4. S'entén per Maçana, la superfície de sòl delimitada per alineacions de vial contigües i contínues de manera tal que formin, en planta, una figura tancada.
5. Constitueix l'Ample del Vial la mida, de caràcter lineal, que defineix l'amplada del carrer per a cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. Si la separació entre les alineacions del vial és constant en tot el tram, aquesta mida serà la que defineixi l'ample del vial. Pel cas de no ésser paral·leles es prendrà com a ample del vial el més petit dels amplex en el tram considerat.

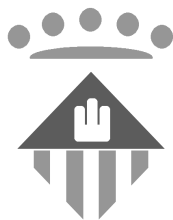
L'ample del vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. En parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'ample del vial serà el que, en virtut del pla i el corresponent projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi.

Art. 065. Plantes.

1. Constitueix la Planta Baixa per a cada parcel·la aquella planta que situa el seu paviment a 0,60 metres per damunt o per dessota de la rasant del carrer en el punt de major o menor cota, respectivament, de la parcel·la corresponent. En els casos en què, com a conseqüència de la pendent, més d'una planta es situï dins dels límits expressats, cada tram de façana en que això passi definirà una Planta Baixa diferent. Per a les parcel·les amb front a dos carrers diferents, la cota de la Planta Baixa, en cada un d'ells, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, en les que la seva profunditat arriba, per a cadascuna, a la meitat de la fondària de la maçana. No es permet el desdoblament de la Planta Baixa en dues unitats segons el sistema de semisoterrani i entresol.
2. La Planta Soterrani és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no tingui obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la Planta Soterrani serà de 2,40 metres. En aquesta planta està completament prohibit l'ús d'estatge i la disposició de peces habitables. Es podran autoritzar usos col·lectius si el local es dota de les mesures tècniques necessàries per a tal de cobrir els riscos d'incendi, explosió i d'altres, així com permetre el desallotjament segur de les persones en aquestes situacions.
3. S'entén per Planta Pis, tota planta d'edificació situada pel damunt de la planta baixa. L'alçada lliure mínima serà de 2,60 metres.

Art. 066. Edificabilitat.

1. La Façana Mínima és la mínima distància en l'alineació del carrer entre les dues parets mitgeres que pertanyen a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la enfronti a dos carrers, formant cantonada, serà suficient que aquesta condició s'acompleixi en un qualsevol dels dos fronts.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

2. L'Alçada Reguladora Màxima és la distància, en sentit vertical que pot tenir l'edificació fins a arribar a la línia d'arrencada de la coberta el qual coincidirà amb la part superior de l'últim forjat. El punt origen per a mesurar l'alçada variarà segons diferents supòsits: en general es fixarà a partir de la rasant de la voravia en el punt mig de la façana si entre aquest punt i l'extrem de major cota el desnivell no és superior a 0,60 metres. En cas d'ésser superior a 0,60 metres, l'alçada reguladora es prendrà a partir de 0,60 metres per dessota del punt de major cota. Quan, per aplicació d'aquesta regla, es doni el cas de que plantes baixes quedin a més de 1,90 metres d'aquest punt de referència, la façana es dividirà en tants trams com sigui necessari per a tal de que això no passi. En aquest supòsit cada tram definirà una façana independent a l'efecte de delimitar l'alçada Reguladora Màxima.

En el cas de parcel·les a dos fronts de carrers diferents, l'Alçada Màxima haurà d'acomplir-se per a cadascun d'ells com si es tractés de dues façanes diferents. Si els carrers formessin cantonada o xamfrà, el carrer de major Alçada Reguladora podrà dur la seva alçada fins a una distància igual a la fondària edificable, amb un màxim del doble de l'ample del carrer de menor alçada. L'Alçada Reguladora, anirà vinculada al nombre de plantes autoritzades i d'acord amb el següent quadre:

PB	3,80 metres
PB + 1 PP	6,80 metres
PB + 2 PP	9,80 metres
PB + 3 PP	12,80 metres

3. Pel damunt de l'alçada màxima i el nombre de plantes, que han d'acomplir-se conjuntament i simultània, solament es permetrà:
- La coberta de l'edifici, que en el cas d'ésser inclinada no podrà tenir un pendent superior al trenta per cent (30%) i una alçada màxima de tres (3) metres respecte a la part superior de l'últim forjat. Aquest pendent i alçada s'entenen màxims encara que no s'esgoti l'alçada reguladora, ni tampoc el nombre de plantes.
L'espai resultant sota coberta serà habitable en el supòsit que tingui una dimensió mínima de tres metres en qualsevol sentit, unes alçades mínimes i promig de 1,90 i 2,25 metres respectivament i no constitueixi una unitat registral independent. En qualsevol cas es conservarà la composició formal de coberta inclinada, permetent-se un tractament de coberta plana en un 20% de la projecció de la planta del edifici i solament a efectes de ventilació.
 - Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 metres.
 - Baranes, amb una alçada màxima de 1,80 metres.
 - Elements tècnics de les instal·lacions.
 - Remats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.
4. Es defineix la Profunditat (o Fondària) Edificable, com la màxima distància entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació, mesurada en el sentit



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

normal a l'alineació del vial. Aquesta Fondària s'entén d'obligat acompliment. La Fondària Edificable no serà, mai, inferior a onze (11) metres.

5. Constitueix el Pati Interior de Maçana, l'espai delimitat per les alineacions posteriors de les edificacions d'una mateixa maçana. Es edificable en planta baixa, en la seva totalitat, i ocupable per a usos complementaris al d'estatge o bé autoritzats a la zona però, en cap cas, a estatge. La superfície del Pati no serà, mai, inferior a les que s'assenyalen en els plànols normatius, sèrie F i escala 1/2000, i en cap cas al trenta per cent (30%) de la superfície de la maçana.

Art. 067. Elements fora les alineacions de la façana.

1. Es defineixen com a Cossos Volats, els elements habitables o ocupables (tancats, semi-tancats o oberts) que sobresurten de l'alineació de la façana. D'entre els tancats es compten els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semi-tancats aquells que tenen totalment tancats els seus cantons laterals amb elements opacs i indesmuntables (galeries, etc.). A efectes constructius els cossos tancats compten com a superfície construïda en la seva totalitat, en tant que els semi-tancats i els oberts solament el cinquanta per cent (50%).
El vol màxim dels Cossos Volats, mesurat normalment a l'alineació de la façana, no podrà excedir de la dècima part de l'ample del vial i en cap cas ésser superior a 1,20 metres o a les dues terceres parts (2/3) de l'amplada de la vorera. Els Cossos Volats no es podran situar en cap punt a alçades inferiors a 3,25 metres de la rasant de la vorera. La separació dels Cossos Volats respecte les mitgeres serà, com a mínim, de 0,60 metres i, respectant aquest criteri, els cossos oberts podran ocupar la totalitat de la façana, en tant que els tancats i semi-tancats solament ho podran fer en una tercera part (1/3) de la longitud possible de desplegament. Els Cossos Volats, respecte l'alineació posterior de l'edificació, seguiran el mateix criteri que si es tractés de l'alineació de la façana al carrer. En cap cas la possible distància entre dos Cossos Volats, enfrontats en el pati de maçana, podrà ésser inferior a vuit (8) metres.
2. S'entenen per Elements Volats, els elements constructius, no habitables ni ocupables, de caràcter permanent i que sobresurten de les alineacions de les edificacions. Es consideren com a tals els sòcols, pilars, ràfecs, barbicanes, gàrgoles, marquesines i d'altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional i/o semàntica. No tenen el caràcter d'elements volats els elements temporals. Els Elements Volats s'admeten en les següents condicions:
 - a) En planta baixa; sempre que no sobresurtin més de la cinquantesena part 1/50 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,15 metres.
 - b) Sempre que es situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior a (3,25) metres pel damunt de la rasant del carrer i que la seva volada no superi l'ample de la vorera menys 0,25 metres i amb un màxim de 0,80 metres.
 - c) Els ràfecs i les barbicanes podran volar, com a màxim, el mateix autoritzat pels cossos volats en tota la longitud de la façana.
 - d) Les canaleres de recollida d'aigües pluvials solament podran sobresortir fins



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

l'alçada del forjat de la planta baixa. Les aigües hauran d'ésser recollides i, en cap cas es podran abocar directament al carrer.

Art. 068. Ventilacions.

1. En els edificis d'estatges, les escales i els dormitoris, així com les estances interiors, hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis. La ventilació i la il·luminació mitjançant medis tècnics, sense patis, solament serà autoritzada en peces auxiliars de l'estatge, inclosos els banys i les toaletes, sempre i quan s'assegurin les condicions higièniques mínimes i no estiguin en contradicció amb d'altres normes de tipus superior respecte les condicions higièniques i sanitàries dels estatges.
2. S'entendrà per Celobert, l'espai no edificat, dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici, i/o crear, dins el mateix, espais lliures privats amb jardineria. La superfície, en planta, dels Celoberts, serà funció de la seva alçada total i d'acord amb el següent quadre:

Nombre de plantes pis	Superfície del Celobert (m ²)
1	09
2	10
3	12
4	14
5	16
Més de 5	20

La dimensió interior del Celobert serà tal que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre igual a un sisè (1/6) de la seva alçada, amb un mínim de dos (2) metres per als edificis d'un sol pis, i no sigui mancomunat, i de tres (3) metres en la resta dels casos. Les dimensions i mides mínimes dels Celoberts no es podran reduir amb safareigs o d'altres cossos sortints en tota la seva alçada.

Els Celoberts Mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o carrers, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets (fixades pel diàmetre del cercle inscribible). En aquests casos, les superfícies mínimes, en planta, no seran d'aplicació.

Les Escales Comunal, sempre que no tinguin més de quatre (4) plantes d'alçada, podran ventilar, directament, pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'un (1) metre quadrat de superfície en tot el seu desplegament, i amb una dimensió mínima de 0,75 metres. Aquest espai serà independent de la previsió per a la instal·lació d'ascensor. La peça principal de l'estatge, en qualsevol cas, haurà de ventilar sempre a l'exterior. En cas de fer-ho a través d'un Celobert, aquest serà mixta.

Els Celoberts podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric, sense tancar, entre les parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la sisena part (1/6) de la superfície, en planta, del Celobert.

3. Constitueix el Patinet, un element de ventilació exclusiu per a banys i toaletes, excepció feta dels "shunts" o d'altres elements tècnics de ventilació. Seran



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

registrables i tindran una superfície mínima en planta, de 0,80 metres quadrats, i hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 0,80 metres de diàmetre. Els Patinets podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perimetral per a ventilació, la superfície del qual sigui igual a la superfície en planta del Patinet.

Art. 069. Elements tècnics de les instal·lacions.

Es defineixen sota el terme d'Elements Tècnics de les Instal·lacions, els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i/o televisió, maquinària d'ascensor o el recorregut extra del mateix, cossos d'escala al terrat o coberta, elements d'estesa de roba i elements de ventilació. El volum de tots aquests elements, dimensionats i dissenyats en funció de les exigències tècniques de cadascun, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'edificació.

Art. 070. Distribució interior dels estatges.

La distribució interior dels estatges haurà de permetre que tots ells disposin de façana al carrer.

Art. 071. Ordenació i compensació de volums edificables.

Mitjançant Estudis de Detall, es podran tramitar modificacions de les previsions d'aquest Pla General, sense que aquestes modificacions representin canvis en les determinacions fonamentals de l'ordenació, d'acord amb allò que disposen els articles 14 de la Llei del Sòl, 65 del Reglament de Planejament i 015 de les presents Normes Urbanístiques.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

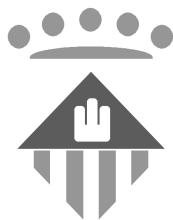
SUBSECCIÓ 3. Paràmetres de l'ordenació segons Edificació Aïllada.

Art. 072. Parcel·la.

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb la fi de facilitar l'execució de la urbanització, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat i densitat de l'edificació.
2. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de que una d'aquelles en compregui diverses d'aquestes i viceversa.
3. El Pla General estableix les condicions mínimes de grandària i forma que haurà de reunir la parcel·la en cada tipus de zona. Per a poder edificar serà obligatori acomplir totes aquestes condicions, amb l'excepció d'aquelles parcel·les de grandària més petit incloses dins el sòl urbà i existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General, a resguard d'allò que disposin les normes específiques de cada zona. Les parcel·les que no tinguin, com a mínim, una superfície doble de la considerada com a mínima, es consideraran indivisibles i així es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, d'acord amb allò que prescriu l'article 140 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
4. En les normes de cada zona es fixen els percentatges màxims d'ocupació de la parcel·la per part de l'edificació. Aquesta ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, podent els cossos sortints habitables ultrapassar en un quinze per cent (15%) aquesta ocupació.
5. Per a tal que una parcel·la tingui la condició de solar, haurà d'acomplir amb les condicions mínimes d'urbanització que preveu l'article 119 del Decret Legislatiu 1/1990 i, complementàriament, l'article 026 de les presents Normes.

Art. 073. Alineacions.

1. Es defineix com Alineació de Vial, la línia que estableix, al llarg del carrer, els límits amb el sòl edificable privat.
2. S'entén per Perímetre Regulador de l'Edificació, la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes, inclosos les cossos volats, hauran de trobar-se dins d'aquesta figura poligonal. Els elements volats, tal i com es defineixen en l'article 067.2, podran sobresortir un màxim de 0,60 metres dels límits del perímetre regulador. També les construccions auxiliars podran ocupar espais fora la delimitació del perímetre regulador en la forma en que es preveu a l'article 079 de les presents Normes. La figura poligonal que defineix el perímetre regulador de l'edificació es fixa mitjançant línies paral·leles al front del vial, al fons de parcel·la i als límits laterals.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Art. 074. Espais lliures de parcel·la.

Els constitueixen els espais lliures d'edificació sistematitzats amb jardineria i arbrat. Es defineix com a Espai Lliure Agrupat, la figura geomètrica regular determinada per dos o tres dels límits de la parcel·la i l'edificació.

Allí es situarà el tractament bàsic de jardí i activitats a l'exterior vinculades a l'ús d'estatge. Les normes de cada zona definiran un percentatge mínim d'Espai Lliure Agrupat, el qual es referirà respecte la total superfície de la parcel·la. Als efectes de llur delimitació es tindrà en compte el següent:

- a) El costat mínim no podrà ésser inferior a la sisena part (1/6) de la longitud de la façana al carrer.
- b) Poder-se inscriure un cercle de sis (6) metres de diàmetre.

Art. 075. Plantes.

1. Planta Baixa: Es la primera planta habitable teòrica. El seu nivell es defineix a partir de la rasant del carrer en el centre de la parcel·la amb un marge de variació d'un (1) metre pel damunt o per davall. En el casos en que la pendent promig del terreny de la parcel·la sigui superior al cinc per cent (5%), aquest nivell es prendrà en aquell punt quina cota sigui la més alta respecte la base de l'edificació referit al terreny natural sense transformar, amb un marge de variació idèntic al cas anterior. En els casos que la parcel·la es trobi situada entre el tren i la platja, i per raons de nivell freàtic, s'admetrà que el pla definidor de la planta baixa arribi a situar-se a una alçada de 2,00 metres pel damunt del punt de referència.

En terrenys en pendent es podrà esglaonar l'edificació. En aquest cas es consideraran com a Planta Baixa tots els nivells que no tinguin una diferència, de cop, superior a 2,00 metres respecte el pla base definit com a planta baixa, sempre que aquest desnivell es faci en el sentit de la pendent del terreny.

2. Planta Pis: Es tota planta situada pel damunt de la planta baixa. L'alçada lliure d'aquestes plantes serà, com a mínim, de 2,50 metres.
3. Planta Soterrani: Es la situada per dessota de la planta baixa. Podrà ocupar la totalitat de l'espai definit pel perímetre regulador de l'edificació i, excepcionalment, podrà ocupar els espais laterals i posterior en els supòsits que es demostrï, documentalment, que forma una unitat registral amb la parcel·la (o parcel·les) a quin(s) límit(s) s'acosta i sigui part d'un únic projecte.

L'alçada mínima d'aquesta Planta Soterrani serà de 2,40 metres, excepte que es destini a garatge, que es podrà reduir fins a 2,20 metres. En cap cas és autoritzat l'ús d'estatge. Aquesta planta haurà de tancar-se amb elements fixes en, almenys, el setanta-cinc per cent (75%) de llur perímetre i, complementàriament, en un seixanta per cent (60%) de cada una de les seves façanes.

Art. 076. Edificabilitat.

1. El Coeficient d'Edificabilitat Neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació entre la superfície de sostre edificable de totes les plantes construïdes, a excepció de les soterrànies, respecte la



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

superfície de la parcel·la. Les plantes soterrani solament es comptabilitzaran en els casos en els que el seu sostre es trobi, com a mínim, a 1 metre pel damunt del nivell del terreny transformat (En els sectors situats entre el tren i la platja fins a 1,75 metres respecte la rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la).

2. S'entén per Sostre Màxim Edificable per parcel·la el nombre màxim de metres quadrats edificables per parcel·la i que comptabilitzin a efectes del coeficient d'edificabilitat neta.
3. El Nombre de Plantes és el nombre màxim de plantes que es poden autoritzar, incloent-hi la planta baixa.
4. Es defineix com Alçada Màxima de l'Edificació, la màxima alçada que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta, nivell que coincidirà amb la part superior de l'últim forjat. Aquesta alçada es fixarà en metres i serà el resultat de multiplicar per tres (3) el nombre de plantes autoritzat. En els casos en què, per raó de la pendent del terreny, es trobin plantes soterrànies pel damunt del nivell de les terres transformades, l'edificació no podrà ultrapassar, en cap cas una alçada que resulti d'aplicar la fórmula $(3+3N)$, essent N el nombre màxim de plantes autoritzat per a cada zona en concret.
5. Pel damunt de l'alçada màxima i el nombre de plantes, que han d'acomplir-se conjuntament i simultània, solament es permetrà:
 - a) La coberta de l'edifici, que en el cas d'ésser inclinada no podrà tenir un pendent superior al quaranta per cent (40%) i una alçada màxima de tres (3) metres respecte la part superior de l'últim forjat. Aquest pendent i alçada reguladora, s'entenen màximes encara que no s'esgoti l'alçada reguladora, ni tampoc el nombre de plantes autoritzat. L'espai sota coberta serà habitable en el supòsit que tingui una dimensió mínima de 3 metres en qualsevol sentit, unes alçades mínimes i promig de 1,90 i 2,25 metres respectivament i no constitueixi una unitat registral independent. En qualsevol cas es conservarà la composició formal de coberta inclinada, permetent-se un tractament de coberta plana en un 20% de la planta i solament a efectes de ventilació. Computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat.
 - b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 metres.
 - c) Baranes, amb una alçada màxima de 1,80 metres.
 - d) Elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Remats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.

Art. 077. Ventilacions.

1. En els edificis d'estatges, les escales comunals i els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis. La ventilació mitjançant medis tècnics, sense patis, solament serà admesa en peces auxiliars de l'estatge, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per d'altres normes superiors sobre condicions higièniques i sanitàries



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

dels estatges. Així i tot s'estarà a allò que, complementàriament, es disposa en aquestes Normes Urbanístiques.

2. S'entendrà per Celobert, l'espai no edificat dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edificació i/o crear, dins el mateix, espais lliures privats amb jardineria. La superfície, en planta, dels Celoberts, serà funció de l'alçada total del mateix i d'acord amb el següent quadre:

Nombre de plantes pis	Superfície del Celobert (m²)
1	09
2	10
3	12
4	14
5	16
Més de 5	20

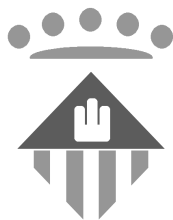
La dimensió del Celobert serà tal que permeti la inscripció, en planta, d'un cercle de diàmetre igual a un sisè (1/6) de la seva alçada, amb un mínim de dos (2) metres per als edificis d'un sol pis, i no sigui mancomunat, a tres (3) metres en la resta dels casos. Les dimensions i mides mínimes dels Celoberts no es podran reduir amb safareigs o d'altres cossos sortints, en tota l'alçada dels mateixos. Els Celoberts Mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o carrers, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets (fixades pel diàmetre del cercle inscribible). En aquests casos, les superfícies mínimes en planta, no seran d'aplicació. Aquest espai serà independent de la previsió per a la instal·lació d'ascensor. Les escales comunals, sempre que no tinguin més de quatre (4) plantes d'alçada, podran ventilar, directament, pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'un (1) metre quadrat de superfície en tot el seu desplegament, i amb una dimensió mínima de 0,75 metres.

Els Celoberts podran cobrir-se amb claraboies sempre i quan es deixi un espai perimetral, sense tancar, entre les parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la sisena part (1/6) de la superfície, en planta del Celobert.

3. Constitueix el Patinet, un element de ventilació exclusiu per a banys i toaletes, excepció feta dels "shunts" o d'altres sistemes de ventilació autoritzables. Seran registrables i tindran una superfície mínima, en planta, de 0,80 metres quadrats, i hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 0,80 metres de diàmetre. Els Patinets podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perimetral, per a ventilació, la superfície del qual sigui igual, com a mínim, a la superfície, en planta, del Patinet.
4. La superfície dels elements de ventilació comptarà a efectes del percentatge màxim d'ocupació, però no del coeficient d'edificabilitat neta.

Art. 078. Elements tècnics de les instal·lacions.

Es defineixen sota el terme de "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració,



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

antenes de telecomunicació, ràdio i/o televisió, maquinària d'ascensor o el seu recorregut extra, conductes de ventilació o de fums, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estesa de roba. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o de cada instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Art. 079. Construccions auxiliars.

1. Es consideraran construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals amb destí a la porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuari, safareig, rebost, etc. El sostre màxim ve definit per un coeficient d'edificabilitat complementària, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, i/o, complementàriament, per un sostre màxim edificable.
2. Aquests cossos d'edificació venen, bàsicament, definits pel seu ús i, per tant, a partir de la seva concepció complementària a l'ús d'estatge, es podran disposar en volums aïllats, adossats o dins el propi volum de l'edifici principal, però sempre en planta baixa o planta soterrani. En qualsevol cas, s'hauran de disposar, dins el perímetre regulador de l'edificació, i solament podran acostar-se a les partions laterals en el supòsit que no formin una unitat constructiva amb l'edifici principal, del que es separaran un mínim de 1,50 metres i que no ocupin una longitud superior a la tercera part (1/3) de la mitjera en la que es despleguin. En cap cas podran ocupar les separacions a la línia oficial del carrer, llevat del que es disposa en el punt següent.
3. En els casos en que el terreny transformat en el front del vial es situí pel damunt de la cota 2,50 metres respecte la rasant del carrer, les construccions auxiliars, en especial els garatges, es situaran obligatòriament a línia de carrer, conformant una unitat amb la tanca, no podent-se obrir cap finestra al carrer. L'alçada lliure serà de 2,40 metres, admetent-se fins a 2,20 metres en les plantes soterrànies que es destinin exclusivament a garatge.

Art. 080. Adaptació topogràfica i moviments de terres.

1. L'edificació, així com l'espai circumdant, s'adaptarà a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. En els terrenys en pendent, així com en els casos en que sigui imprescindible l'anivellament de les terres mitjançant la formació de terrasses, aquestes es disposaran de manera que acompleixin les següents condicions:
 - a) Les plataformes junt l'alineació del carrer es situaran a un nivell tal que el desmunt que es promogui sigui sensiblement igual al terraplenat, sense ultrapassar l'alçada de tres (3) metres respecte la rasant del carrer en el punt mig de la façana de la parcel·la. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les que, definint un front de façana suficient, es pugui establir un correcte disseny de les mateixes amb alçàries superiors.
 - b) Les plataformes junt l'alineació del carrer es situaran a nivell de la planta baixa, sempre que aquesta no es trobi més amunt o més avall de dos (2)



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

metres respecte la rasant del carrer. En aquest supòsit es podrà tractar la faixa davantera en forma de pendent entre ambdós punts, encara que es tindrà en compte allò que més endavant es diu respecte les tanques al carrer.

- c) En el cas de terrenys amb desnivells importants entre l'alineació del vial i el fons de la parcel·la, el terreny es disposarà segons plataformes de pendents màximes del cinc per cent (5%) i que no tinguin un desnivell o salt sobtat de l'una respecte les contigües de més de 2,50 metres. La disposició d'aquestes terrasses es farà compensant en la mesura del possible, els volums de desmunt i de terraplenat. Malgrat tot es podran deixar zones on el terreny mantingui la seva configuració natural, encara que presenti pendents importants. En els projectes que es presentin haurà de constar un estudi detallat de l'organització de l'espai lliure circumdant i, en especial, de l'espai lliure agrupat, indicant nivells topogràfics i situació dels murs de contenció previstos.
2. Les instal·lacions esportives a l'aire lliure que es puguin construir (pistes de tennis, frontons, piscines, etc.) s'adaptaran al territori transformat, situant el seu pla base al nivell de la plataforma corresponent sense que, en cap cas, es pugui aixecar del mateix; en tot cas enfonsar-se respecte ell. Es podran ajustar als límits de la parcel·la. En el cas de necessitar elements constructius fixes de caràcter opac, aquest no podrà tenir una alçada superior a tres (3) metres respecte del pla base que defineix la terrassa suport de la instal·lació i que, en el cas d'ajustar-se a la mitgera, no tingui una longitud superior a la tercera part (1/3) de la longitud d'aquesta mitgera.
3. Serà obligatori que en tots els projectes que es puguin presentar hi figuri plànol topogràfic actualitzat, a escala mínima 1:200, així com estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme. Es justificarà, així mateix, l'adaptació del projecte als criteris expressats en aquest article. En el cas de parcel·les amb pendents inferiors al cinc per cent (5%) solament serà necessari adjuntar referència topogràfica en punts rellevants de la parcel·la, així com de les rasants del carrer o carrers a que enfronti.

En qualsevol cas es prendrà com a referència del terreny natural el plànol cartogràfic a escala 1:2000 que dona suport al present Pla General.

Art. 081. Arbrat.

1. La preservació de l'arbrat és un factor que el present planejament considera com a objectiu primordial. Com a norma general es respectarà totalment, en la mesura en que això sigui possible, l'actual situació de l'arbrat. Solament serà permesa la tala dels arbres situats en l'emplaçament de l'edificació, així com en l'espai lliure agrupat en una proporció no superior al trenta per cent (30%) del mateix i que en cap cas superarà els cent cinquanta (150) metres quadrats.
2. En les parcel·les on l'arbrat domini totalment, l'edificació no podrà superar mai l'alçada d'aquest arbrat, per a tal que aquest sigui l'element dominant i no al revés.
3. En els projectes d'edificació que es presentin hi haurà de constar obligatòriament



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, així com els elements que es tallen i les mesures de protecció de les espècies que es conserven. Aquest aspecte serà vinculant i l'Ajuntament podrà obligar a la reposició de les unitats arbòries que no es respectin, d'acord amb el projecte presentat i aprovat.

Art. 082. Tanques.

1. Les tanques al carrer s'ajustaran a les condicions següents:
 - a) En el cas que la terrassa front al carrer es situï, com a màxim, a dos (2) metres pel damunt de la rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la, i en tots els casos pel davall de la mateixa, la tanca constarà d'un element opac fins una alçada màxima de 1,00 metre i podrà completar-se amb elements traslluïts o vegetals fins una alçada de 1,80 metres. En els casos de carrers amb pendent, la tanca no podrà tenir, en cap punt, una alçada total superior a 2,50 metres. En cas de succeir això s'haurà de subdividir en trams per a tal que això no passi.
 - b) En el cas que la terrassa front el carrer es situï a més de dos (2) metres pel damunt de la rasant del carrer, la tanca es realitzarà amb material opac fins l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a 1,00 metre més. En cap cas la part opaca del tancament podrà tenir una alçada superior als quatre (4) metres. En cas de carrers en pendent la tanca es podrà subdividir en trams per a tal d'ajustar-la als criteris aquí exposats.
 - c) S'admeten portes i gloriets enfront del vial que tindran la condició d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés sempre que es realitzin amb materials coherents amb la resta de la tanca. No sobrepassaran la longitud d'un trenta per cent (30%) del total de la façana, amb un màxim de sis (6) metres d'ample. Es separaran un mínim d'un (1) metre dels límits de les parcel·les veïnes, i podran volar un màxim de 0,50 metres per a cada costat de l'alineació oficial del carrer.
2. Les tanques a la resta de límits de la parcel·la no podran tenir més de 2,00 metres respecte el terreny transformat més alt de les dues parcel·les a les quals serveix de separació. Així i tot s'estarà a allò que s'especifica en l'article 080 d'aquestes Normes Urbanístiques respecte adaptació topogràfica i moviments de terres, no podent-se trobar terrenys colindants amb desnivells superiors a 1,50 metres de l'un respecte l'altre en la partió lateral de les finques, admetent-se fins a quatre (4) metres en la partió posterior, en el benentès que s'admeten desmuntats o terraplenats en cada parcel·la de fins a dos (2) metres, com a màxim, en el seu fons.
3. El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar llicència. Així mateix, per un millor enteniment de les propostes, els projectes corresponents tindran en compte la situació de l'edificació i enjardinament de les parcel·les veïnes. En qualsevol cas, el que construeixi amb posterioritat, haurà de prendre les mesures necessàries per a tal d'acomplir tot allò que es disposa en aquest article, a fi d'evitar molèsties de tota mena (humitats, etc.) al veí ja edificat.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SUBSECCIO 4. Paràmetres de l'ordenació segons Volumetria Especifica.

Art. 083. Unitat de zona.

1. S'entén per Unitat de Zona, tot aquell sòl homogèniament qualificat pel Pla General i que constitueix la base que facilita l'execució de la urbanització i serveix de referència a la intensitat de l'edificació i el nombre d'estatges. Constitueix la base d'aquest tipus d'ordenació i, el seu àmbit físic d'aplicació, es defineix per a cada zona en concret.
2. La Unitat de Zona resultant del planejament no ha de coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, sinó que aquella pot comprendre'n varies d'aquestes. La Unitat de Zona constitueix la base del procés de reparcel·lació, fruit de la distribució de l'edificació.

Art. 084. Alineacions.

1. Es defineix com Alineació del Vial, la línia que estableix, al llarg dels carrers, els límits de l'edificable privat respecte els espais públics de circulació. En el cas de separació de zones, l'alineació del vial constitueix, així mateix, el límit de la unitat de zona.
2. S'entén per Perímetre Regulador de l'Edificació a la figura poligonal, tancada, que determina, en projecció horitzontal, els límits de l'edificació. Totes les plantes, incloent-hi els soterranis i els cossos volats, no podran sobresortir de la figura delimitada pel perímetre regulador.
Solament en el supòsit que el perímetre regulador coincideixi amb l'alineació del vial podran sobresortir els cossos volats, admetent-se un vol màxim d'un deu per cent (10%) de l'amplària del carrer amb un màxim d'un (1) metre. Tanmateix, els elements volats, tal i com es defineixen a l'article 067.2, podran sobresortir un màxim de 0,60 metres de la projecció del perímetre regulador de l'edificació.
3. Constitueix l'Espai d'Us Privat Mancomunat, aquell sòl dins la unitat de zona amb destí a vials, aparcaments, espais lliures i edificis complementaris al servei de les edificacions principals de la unitat de zona. Aquests edificis complementaris no podran ocupar més del vint per cent (20%) d'aquest espai i solament es podran desplegar en planta baixa. Dins l'Espai d'Us Privat Mancomunat s'inclouen els accessos als estatges. La seva execució anirà vinculada, o serà prèvia, al procés de construcció i el projecte d'edificació fixarà, pormenoritzadament el seu disseny.
4. Constitueix l'Espai d'Us Privat, la resta de sòl que defineix la unitat de zona. En ell s'aixecaran els edificis privats així com es disposaran els espais individualitzats.

Art. 085. Plantes.

1. Planta Baixa: Es la primera planta habitable. El punt de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat d'edificació respecte de la rasant

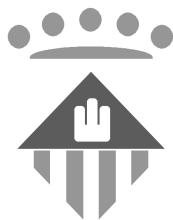


Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- natural del terreny, admetent-se un marge de variació de 0,60 metres en qualsevol sentit. En els sectors marítims, des de la via del tren fins la platja, el punt de referència podrà arribar a situar-se, com a màxim, a 2,00 metres pel damunt de la rasant del carrer en el punt mig de cada edificació. En els casos de terrenys amb pendents del terreny natural inferior al cinc per cent (5%), el punt de referència es prendrà a partir de la rasant de carrer, en el punt mig de la façana.
2. La Planta Soterrani és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no tingui obertures a l'exterior. L'alçada lliure d'aquesta planta serà, com a mínim, de 2,40 metres, excepte el cas en que es destini únicament a aparcament en que es podrà reduir fins a 2,20 metres. En cap cas és autoritzat l'ús d'estatge. La Planta Soterrani haurà d'estar tancada, amb elements fixos en, almenys, un setanta-cinc per cent (75%) del seu perímetre i un seixanta per cent (60%) de cadascuna de les seves façanes. La Planta Soterrani podrà ocupar espais fora de la projecció ortogonal de l'edificació principal en la disposició i superfície que, en cada zona s'indicarà. No computa a efectes del coeficient d'edificabilitat, amb l'excepció a que fa referència l'article 86.1 de les presents Normes.
 3. S'entén per Planta Pis, tota planta de l'edificació situada pel damunt de la planta baixa, i tindran una altura lliure mínima de 2,60 metres.

Art. 086. Edificabilitat.

1. El Coeficient d'Edificabilitat Zonal, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la unitat de zona. Aquest índex assenyala el màxim nivell d'intensitat dels usos globals admesos a la zona. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes projectades, llevat de les soterrànies. Aquestes solament es comptabilitzaran en els casos en que el seu sostre es trobi, com a mínim a 1 metre pel damunt del nivell del terreny transformat (en els sectors situats entre el tren i la platja fins a 1,75 metres respecte la rasant del carrer en els edificis amb façana als mateixos, mentre que en els edificis a l'interior de l'illa, fins a 1,75 metres respecte el nivell del terreny transformat amb el que enfronti la façana principal de l'edifici).
2. El coeficient Zonal Complementari, indica el sostre edificable que, per usos complementaris al propi residencial, és admès, sempre i quan no es doni en planta pis i que, en el cas de planta soterrani, sigui accessible des de l'exterior. Aquest índex s'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, i es refereix, sempre, a la unitat de zona.
3. El Percentatge Màxim d'Ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal de l'edificació, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos volats, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir mesures més restrictives per a les plantes pis.
4. S'entén per Nombre de Plantes, al nombre màxim de plantes autoritzat a partir de la planta baixa, aquesta inclosa, que es poden edificar. En cap cas aquesta alçada serà superior a planta baixa i tres (3) plantes pis.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

5. Es defineix com Alçada Màxima de l'Edificació, a la màxima alçada, mesurada verticalment, que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa fins el punt d'arrencada de la coberta, nivell que coincidirà amb la part superior de l'últim forjat.
6. Pel damunt de l'alçada màxima i el nombre de plantes, que deuen acomplir-se conjuntament i simultània, solament serà permès:
 - a) La coberta de l'edifici, que en el cas d'ésser inclinada, no podrà tenir un pendent superior al 40% i una alçada màxima de tres 3 metres respecte la part superior de l'últim forjat. Aquests pendent i alçada s'entenen màxims encara que no s'esgoti l'alçada reguladora, ni el nombre de plantes. L'espai resultant sota coberta serà habitable en el supòsit que tingui una dimensió mínima en qualsevol sentit de 3 metres, unes alçades mínimes i promig de 1,90 i 2,25 metres respectivament i no constitueixi una unitat registral independent. En qualsevol cas es conservarà la composició formal de coberta inclinada, permetent-se un tractament de coberta plana en un 20% de la projecció de la planta de l'edifici i solament a efectes de ventilació. Computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat zonal.
 - b) Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - c) Baranes, amb una alçària màxima de 1,80 metres.
 - d) Elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Remats de l'edificació, de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.

Art. 087. Ventilacions.

1. En els edificis d'estatges, les escales comunals i els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis. La ventilació mitjançant medis tècnics, sense patis, solament serà admesa en peces auxiliars de l'estatge, sempre i quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui degudament autoritzat per d'altres normes superiors respecte les condicions higièniques i sanitàries dels estatges. Així i tot, s'estarà allò que, complementàriament, es disposa en aquest Pla General.
2. S'entendrà per Celobert, l'espai no edificat, dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici i/o crear, dins el mateix espais lliures privats amb jardineria. La superfície, en planta, dels Celoberts, serà funció de l'alçada total dels mateixos, i d'acord amb el següent quadre:

Nombre de plantes pis	Superfície del Celobert (m²)
1	09
2	10
3	12
4	14
5	16



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Més de 5

20

La dimensió del Celobert serà tal que permeti la inscripció, en planta, d'un cercle de diàmetre igual a un sisè (1/6) de la seva alçada, amb un mínim de dos (2) metres per als edificis d'un sol pis, i no sigui mancomunat, i de tres (3) metres en la resta dels casos. Les dimensions i mides mínimes dels celoberts no es podran reduir amb safareigs o d'altres cossos sortints, en tota l'alçada dels mateixos. Les escales comunals que no tinguin més de quatre (4) plantes d'alçada, podran ventilar, directament, pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'un (1) metre quadrat de superfície en tot el seu desplegament i amb una dimensió mínima de 0,75 metres. Aquest espai serà independent de la previsió per a la instal·lació d'ascensor.

Els Celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre i quan es deixi un espai perimetral, sense tancar, entre les parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la sisena part (1/6) de la superfície, en planta, del Celobert.

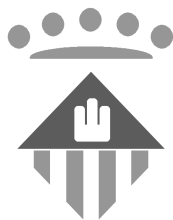
3. Constitueix el Patinat, un element de ventilació exclusiu per a banys i toaletes, excepció feta dels "shunts" o d'altres elements tècnics de ventilació autoritzables. Seran registrables i tindran una superfície mínima de 0,80 metres quadrats en planta i hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 0,80 metres de diàmetre. Els Patinets podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perimetral, per a ventilació, la superfície del qual sigui igual, com a mínim, a la superfície en planta del Patinet.
4. La superfície dels elements de ventilació comptarà a efectes del percentatge màxim d'ocupació, però no del coeficient d'edificabilitat.

Art. 088. Elements tècnics de les instal·lacions.

Es defineixen sota el terme "Elements Tècnics de les Instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i/o televisió, maquinària d'ascensor o el recorregut extra del mateix, cossos d'escala al terrat o coberta i elements, d'estesa de roba. El volum de tots aquests elements dimensionats i dissenyats d'acord amb les exigències tècniques de, cada un, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'edificació.

Art. 089. Adaptació topogràfica i moviments de terres.

1. Les edificacions i els espais lliures, comunitaris o privats, s'adaptaran a la morfologia del territori, respectant, en la major mesura possible, la seva configuració natural. Amb aquesta finalitat, els volums edificats, així com els espais lliures resultants, es disposaran formant plataformes, en les que, el centre geomètric de l'edificació, en la planta baixa, coincideixi amb el punt de cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 metres, amunt o avall, de l'esmentada cota. Les plataformes enjardinades no tindran un pendent superior al cinc per cent (5%) i no presentaran desnivells superiors a 2,50 metres entre



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

dues de consecutives. En qualsevol cas es procurarà compensar el volum de desmunt amb el de terraplenat.

2. Serà obligatòria la presentació, en tots els projectes, del plànol topogràfic actualitzat, juntament amb un estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme. Es prendrà com a referència els plànols cartogràfics a escala 1:2000 que donen suport al present Pla General.

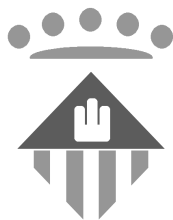
Art. 090. Arbrat.

1. La preservació de l'arbrat és un aspecte que el planejament considera com a objectiu. Com a norma general es respectaran en tot allò possible les actuals condicions de les espècies arbòries existents Solament, serà admesa la tala dels arbres situats en l'emplaçament de l'edificació, i en petita proporció en l'espai lliure mancomunat.
2. En les unitats de zona on l'arbrat constitueixi l'element definidor, mai l'edificació podrà superar la alçada d'aquest arbrat, encara que això representi no esgotar l'edificabilitat autoritzada.
3. En els projectes que es presentin/ haurà de figurar tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, així com elements que es tallen i les mesures de protecció de les espècies que es mantenen i de les que es substitueixen.

Art. 091. Estudis de Detall.

Els Estudis de Detall que, per desplegar les disposicions d'aquest tipus d'ordenació, s'hagin de realitzar, contindran, amb caràcter mínim, els següents documents:

- a) Ordenació detallada dels volums resultants i règim assignable, a cada sector, de la unitat de zona.
- b) Memòria justificativa de l'adaptació del projecte al contingut, de les Normes Urbanístiques d'aquest Pla General.
- c) Plànol d'emplaçament, amb topogràfic actualitzat, així com la disposició i tipus d'arbrat existent, a escala mínima 1/1000.
- d) Delimitació de les unitats de propietats existents.
- e) Tots els altres aspectes que es considerin necessaris per a la bona comprensió de l'ordenació proposada.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS

Art. 092. Desplegament.

1. El Pla General fixa, en tots els sòls, de forma clara i unívoca, la localització i característiques del usos admesos. Mitjançant ordenances específiques es podran fer més restrictives les precisions d'aquest Pla General.
2. Els Plans Parcial i Especials que s'assenyalen en el Pla General, detallaran l'abast de cadascun dels usos admesos en cada sector, podent fer més restrictives les previsions generals del Pla General, tot i justificant, de forma adient, els criteris en els que es basa la decisió.
3. En funció de la seva repercussió sobre el fet urbà, el Pla General regula, de manera especial, el fet industrial, així com el d'aparcament i estacionament.
4. En funció de la seva repercussió sobre el paisatge, el Pla General regula les activitats extractives, així com les admeses en els béns naturals, culturals i del patrimoni històrico-arquitectònic.

Art. 093. Classificació dels usos segons la seva tolerància.

Per la seva adequació a cada sector del territori, així com als fins i objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits. Es consideraran com a prohibits tots els usos no adscrits a la classificació de permesos.

Art. 094. Classificació dels usos segons la seva funció.

1. Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:
 - a) Estatge. Referit a l'allotjament familiar, tant en la seva categoria d'unifamiliar com de plurifamiliar. S'entén per estatge unifamiliar l'estatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu. S'entén per ús d'estatge plurifamiliar l'agrupació de varies unitats familiars en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.
 - b) Hotel·ler. Correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal, com poden ésser els hotels, motels, pensions, apartahotels i, en general, tots els establiments d'hosteleria.
 - c) Residencial mòbil. El constitueixen aquells elements d'allotjament temporal que no requereixin d'una infraestructura permanent i tenen caràcter provisional dintre el territori com són els càmpings, aparcaments temporals de roulottes,...
 - d) Residencial especial. Es el constituït per una pluralitat de persones per a la seva utilització col·lectiva, sense trobar-se adscrit a l'ús hotel·ler, ni tampoc al sanitari-assistencial. En aquest supòsit es troben els albergs de joventut, residències religioses o de militars... Aquests quatre primers usos s'inscriuen en la referència genèrica de l'ús residencial.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- e) Comercial. Comprèn tota mena de locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals.
- f) Comercial concentrat. Comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç, tipus hipermercats, cash and carry, i grans magatzems al detall.
- g) Magatzems. Comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o a la venda a l'engròs.
- h) Oficines. Comprèn les activitats administratives i burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb oficines i despatxos.
- i) Sanitàrio-assistencial. Comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
- j) Educatiu. Comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
- k) Recreatiu. Abasta totes les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.
- l) Esportiu. Es refereix tant a l'ensenyament com a la pràctica de l'educació física i els esports en general.
- m) Sòcio-cultural. Comprèn les activitat relacionades amb qualsevol element cultural i de relació social, tals com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art o similars.
- n) Estacions de servei i garatges oberts al públic.
- o) Industrial. Comprèn les activitats relacionades amb qualsevol tipus d'indústria, així com els magatzems i oficines annexes i els tallers de reparació i planxisteria.
- p) Abastos. Comprèn els mercats centrals i de detall, els escorxadors, i les centrals de llet i les de comercialització.
- q) Cementiri.
- r) Estacionament i aparcament.
- s) Públic-administratiu. Aquest ús comprèn tots els tipus de serveis propis de l'Administració Pública.
- t) Extractiu.
- u) Agrícola i ramader establut. Comprèn totes les activitats relacionades amb l'explotació controlada del medi rural.

Art. 095. Classificació dels usos segons el seu règim.

1. Pel seu règim els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
2. Es consideren d'ús públic els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública i estan a l'abast de tothom.
3. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
4. Es defineix com a ús col·lectiu aquell que, essent de propietat privada, serveix a un col·lectiu de persones en les que la relació es defineix normalment pel pagament de quotes, taxes o similars.

Art. 096. Classificació dels usos per la seva compatibilitat.

Per la relació entre els diferents usos, aquests es divideixen en compatibles i incompatibles. En aquest Pla General s'assenyalen els usos incompatibles en els



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

sòls urbanitzables no programats i en els no urbanitzables.

Art. 097. Usos predominants.

Es considera ús predominant aquell d'entre els permessos, en el Sòl Urbanitzable No Programat, que es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que es puguin establir per no haver estat definits com incompatibles pel Pla General. Els Programes d'Actuació Urbanística (PAU) i els corresponents Plans Parciais completaran la regulació dels usos.

Art. 098. Usos de caràcter provisional.

1. Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal i no precisen obres o instal·lacions permanents, al mateix temps que no dificulten l'execució del Pla General. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb allò que disposa l'article 58 de la Llei del Sòl.
2. Els usos i obres deuran cessar o enrundar-se, sense cap dret a indemnització, quan l'Ajuntament o Organisme Públic que hagi autoritzat l'ús així ho acordi, prèvia revocació de l'autorització.
3. Les obres i usos no podran iniciar-se sense que l'autorització municipal, acceptada pel promotor o propietari, sigui inscrita al Registre de la Propietat amb les esmentades condicions.

Art. 099. Usos fora d'ordenació.

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General i que hi resultin disconformes amb el mateix es consideraran fora d'ordenació. Podran continuar en el seu ús en tant que no s'executi la previsió d'aquest planejament.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 3. PROGRAMA FUNCIONAL ANNEX ALS OSOS RESIDENCIALS.

Art. 100. Superfície útil dels estatges.

1. Es defineix com a superfície útil o habitable la superfície compresa dintre el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable.
2. Cada estatge tindrà, com a mínim, una superfície útil o habitable que correspongui a divuit (18) metres quadrats per persona fins a dos (2) habitants i un complement de deu (10) metres quadrats per persona que ultrapassi aquesta quantitat. D'acord amb aquesta regla, la superfície útil es fixa segons el següent quadre:

Nombre d'habitants	02	03	04	05	06	07	08	n
Superfície útil (m ²)	36	46	56	66	76	86	96	16+10n

3. El nombre de persones s'assimila al nombre màxim de llits que puguin caber en l'estatge, comptant totes les peces, a excepció de cuina, banys i sala-menjador.

Art. 101. Programa funcional dels estatges.

1. Es defineix com a Programa Funcional la directa relació entre el nombre màxim d'habitants admissibles a l'estatge (funció del nombre i dimensions de les estances) i la superfície útil de cada peça habitable.
2. Per a cada estatge destinat a famílies de dos (2) a vuit (8) membres s'assenyalen en el següent quadre els programes funcionals mínims, així com les superfícies útils parcials mínimes de les zones en les que puguin agrupar-se les superfícies dels espais de diferent ús dins l'estatge:

Nombre de persones	02	03	04	05	06	07	08	
Estar-Menjador-Cuina	18	20	24	26	28	30	32	m ²
Cuina-Safareig	05	06	07	07	08	08	10	m ²
Bany-Toaleta-Dormit.	15	21	25	31	37	43	47	m ²
Espai complementari	03	4,5	06	7,5	09	10,5	12	m ²

3. La memòria del projecte d'edificació definirà per a cada estatge el corresponent programa funcional, el qual serà objecte d'especial fiscalització en el moment de l'atorgament de la llicència d'ocupació.

Art. 102. Compartimentació de espais.

1. La compartimentació dels espais que conformen el programa funcional de cada estatge serà lliure, amb l'única limitació que, al menys, un dormitori, tingui una superfície mínima útil de deu (10) metres quadrats i, els banys i toaletes,



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- constitueixin elements independents amb separacions fixes.
2. Si el programa funcional correspon al de dos (2) persones, el dormitori podrà incorporar-se lliurement a la resta d'espais excepció feta del bany, sempre que la superfície útil global es correspongui amb el quadre de l'article anterior.
 3. En general, per a cada quatre (4) persones es disposarà un bany. En cas de necessitar-se'n dos (2), un d'aquest podrà ésser una toaleta. A partir de tres (3) unitats, almenys dos (2) seran banys.
 4. Els dormitoris individuals tindran una superfície de sis (6) metres quadrats com a mínim i amb un ample mínim de 1,80 metres. Dins aquesta superfície s'inclou l'armari rober.
 5. Els dormitoris dobles tindran una superfície mínima de nou (9) metres quadrats, incloent armaris robbers. El seu ample mínim serà de 2,40 metres. Malgrat això haurà d'existir, com a mínim, un dormitori conjugal de deu (10) metres quadrats de superfície útil, incloent l'armari rober, i en el que es pugui inscriure un cercle de 2,80 metres de diàmetre en planta.
 6. Les zones de pas, així com les escales interiors, tindran un ample mínim de 0,90 metres.
 7. Els espais de rentat i planxa es consideren espais complementaris i podran coincidir amb qualsevol altre, encara que a efectes de superfície es comptin com a integrats a la cuina, d'acord amb el quadre de l'article anterior.

Art. 103. Ventilació i il·luminació.

1. Els espais destinats a estança, menjador, cuina, dormitoris, tindran forats per il·luminació natural, practicables i de superfície transparent.
2. Cada estatge tindrà, almenys, un espai d'ús comú, que no sigui la cuina, amb obertures sobre l'espai exterior definit per les façanes de l'edifici.
3. La superfície dels forats de ventilació serà, amb caràcter mínim, igual a la vuitena part (1/8) de la superfície en planta dels recintes corresponents, i amb un mínim d'un (1) metre quadrat.
4. Els banys i toaletes podran ventilar, a través de mitjans tècnics, tipus "shunt" o similar, degudament homologats.

Art. 104. Construccions mínimes.

1. Es considerarà construcció mínima aquella que tingui una superfície construïda igual al quaranta per cent (40%) del total sostre autoritzat a la zona, o bé, en zones d'estatge unifamiliar aquelles que aconsegueixin el programa funcional per a quatre (4) persones, és a dir, una superfície edificada útil de cinquanta sis (56) metres quadrats. En cap cas es podran autoritzar edificacions de nova planta per dessota d'aqueixos límits.
2. Als efectes d'allò que disposen els articles 42.1 i 44.1 de la Llei "Ingressos de les Corporacions locals" es considerarà com a construcció insuficient aquella que no aconsegueixi els mínims enunciats en el punt anterior.

Art. 105. Règim legal.

A més de les condicions funcionals definides en aquesta secció, tots els estatges



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

que es construeixin hauran d'acomplir tot allò que es disposa el Decret 346/1983, de 8 de juliol i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat el dia 24 d'agost "Mínims d'Habitabilitat en Habitatges" respecte al Nivell B d'Habitabilitat Objectiva.

CAPÍTOL 4. SOL URBÀ.

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 106. Zonificació.

1. El sòl Urbà comprèn les següents zones i subzones:

- Casc Antic Clau 1.
- Eixampla Clau 2.
- Ciutat Jardí Clau 3.
 - Subzona 3a
 - Subzona 3b
 - Subzona 3c
- Residencial Oberta Clau 4.
 - Subzona 4a
 - Subzona 4b
 - Subzona 4c
 - Subzona 4d
- Ordenacions Específiques Clau 5.
 - Subzona 5a
 - Subzona 5b
- Especial Centre Energètic Clau 6.
- Equipaments Clau 7.
 - Subzona 7a
 - Subzona 7b
 - Subzona 7c
- De Conservació de Tipologia Clau 8.
- Subjecte a Anterior Ordenació Volumètrica Clau 9.
 - Subzona 9a
 - Subzona 9b
 - Subzona 9c
 - Subzona 9d
 - Subzona 9e
 - Subzona 9f
 - Subzona 9g
 - Subzona 9h
 - Subzona 9j
- Especial Càmping Clau 10.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

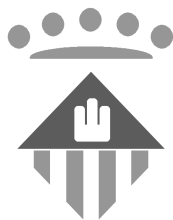
SECCIÓ 2. ZONA DE CASC ANTIC (CLAU 1)

Art. 107. Definició i objectius

1. Comprèn aquell sector de Sòl Urbà crescut al voltant de l'antic castell i l'església parroquial que, al llarg del temps, s'ha configurat com el centre representatiu de la Vila. Presenta unes característiques específiques ben definides, amb una estructura pròpia que li confereix el caràcter suficient com per a continuar essent el centre representatiu de la població.
2. El Pla General es proposa com a objectiu en aquest sector el manteniment integral de la seva estructura, tant urbana com edificatòria, fomentant la implantació dels usos que ajudin a la potenciació del caràcter de centre urbà que avui gaudeix, tot això complementat amb actuacions de regeneració i rehabilitació dels elements urbans característics.

Art. 108. Règim general aplicable a la zona.

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència, aquestes Normes defineixen les condicions d'edificació que han de regular la substitució i/o rehabilitació de les edificacions existents.
2. El tipus d'ordenació aplicable és el de Casc Antic.
3. Els paràmetres de l'edificació són:
 - No es defineix parcel·la mínima edificable, ajustant-se aqueixa a l'actual estructura de la propietat existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General. En cas de subdivisió, les parcel·les resultants hauran de tenir una façana mínima al carrer de 8 metres.
 - L'alineació de la façana s'alinejarà, obligatòriament, amb l'alineació del carrer, sense cap mena de retranqueix.
 - Les maçanes seran totalment edificables, a excepció de les que se'ls hi assenyali una fondària edificable en el corresponent plànol d'ordenació: Sèrie F, Estudi del Sòl Urbà, escala 1/2000.
 - L'alçada de les edificacions serà, obligatòriament, la que s'indica en els plànols de detall, a escala 1/2000, Sèrie F, i que és el resultat de l'aplicació estricta del que disposa l'article 58.1 de les presents Normes. Les alçades, en metres, s'ajustaran als remats de les edificacions veïnes, perllongant aquells elements de remat significants, sempre i quan aqueixes estiguin dins l'alçada definida en els plànols normatius corresponents.
4. Es podran formar, amb el vist i plau de l'Ajuntament i sota llurs directrius, Estudis de Detall que regulin aspectes estètics de les edificacions en funció de l'entorn.



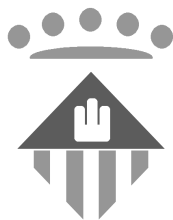
Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

5. En general, els usos admesos a la zona són els següents⁷:
- Estatge, uni i bifamiliar. L'edificació haurà de ser independent, tant física com funcionalment, i per tant cada entitat formada per 1 o 2 habitatges, més els altres usos, haurà de formar una unitat registral independent. Excepcionalment a les finques amb façana al carrer Joan XXIII i Raval del Torrent, es permetrà l'edifici plurifamiliar amb la limitació de 2 habitatges per cada 8 metres de façana. També es permetrà l'ús trifamiliar als edificis en finques qualificades com a clau 1, i que estiguin inclosos com a elements protegits en el Catàleg.
 - Comercial, en planta baixa.
 - Educatiu.
 - Recreatiu (exclòs el bar musical, la discoteca, la sala de ball i la sala de festes, segons regulació de l'ús recreatiu que efectua el Decret 239/1999, que aprova el catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics.)
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Oficines.
 - Sòcio-cultural.
 - Públic-administratiu.
 - Industrial, categories 1a i 2a, situació B. A l'àmbit definit al punt següent només es permetrà aquest ús industrial si l'activitat disposa de venda a detall dins el mateix local on s'implanti l'activitat industrial.
 - Hoteler.
6. Els àmbits dins la clau 1 dels carrers Major, Colom, Anselm Clavé, Narcís Bardají i Àngel Guimerà i de les places de la Vila, de Santa Maria, Jaume Balmes, de la Font i Jaume Marsé, no es permetrà l'ús residencial en planta baixa. Es permetrà la resta d'usos i els complementaris del programa funcional de l'habitatge. La definició exacte de l'àmbit s'inclou a la documentació gràfica.

Art. 109. Intervenció municipal

1. En els projectes que es presentin, la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades d'acord amb allò que estableix l'article 107 del Decret Legislatiu 1/1990, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per a tal de mantenir la coherència formal de cada sector afecte a aquesta qualificació.
2. L'Ajuntament podrà formular Estudis de Detall i Estudis de Conjunt en els supòsits contemplats en l'article 009.2 d'aquestes Normes, per a tal de garantir l'eficax acompliment d'allò fins aquí disposat.

⁷ Modificació usos zona casc antic, àmbit de la clau 1 introduïda mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 13/07/2005



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 3. ZONA D'EIXAMPLE (CLAU 2).

Art. 110. Definició i objectius

1. Es correspon a aquells sectors urbans de desenvolupament relativament recent, a l'empara de un Pla Parcial, i segons ordenacions en maçanes tancades. Constitueixen l'ampliació natural, tant tipològica com morfològica, del casc històric de la població.
2. L'objectiu bàsic que el Pla General pretén en aquest sector és el fomentar l'edificació, d'acord amb les tipologies existents, regularitzant els usos i reconduint els processos constructius a fi de mantenir la coherència que el planejament havia intentat i evitar un possible procés de marginalització respecte el casc antic.

Art. 111. Desplegament del Pla General

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència el Pla General defineix les condicions de l'edificació.
2. Optativament es podran desenvolupar, per part de la iniciativa privada, Estudis de Detall que, respectant les determinacions fonamentals de l'ordenació, estableixin una ordenació volumètrica singular. En general, es podrà modificar, en més o en menys, la fondària edificable sempre que, com a mínim, la superfície del pati interior sigui igual a l'assenyalada amb caràcter general en aquest Pla General.
3. Amb l'objectiu de semantitzar la imatge urbana en enclaus específics dins aquesta qualificació, es podran augmentar les alçades de l'edificació definides en aquest Pla General en una planta més, sempre i quan el volum edificable resultant no superi l'assenyalat en els plànols d'ordenació, Sèrie F, escala 1/2000. Amb aquesta finalitat es tramitarà un Estudi de Detall, l'àmbit físic del qual serà la maçana en la que es projecti aquest increment, devent-se justificar adequadament la integració de la mateixa amb l'entorn. L'Ajuntament podrà acceptar, o no, la modificació que es presenti.

Art. 112. Tipus d'ordenació

1. El tipus d'ordenació és el d'Alineació de Vial. L'alineació de la façana haurà de coincidir, obligatòriament, amb l'alineació del vial.
2. En els Estudis de Detall que es despleguin es podran deixar trams de façana sense edificar, per a tal d'accedir directament a la zona interior de la maçana. En aquest supòsit, mai la distància entre els cossos edificats serà inferior a l'alçada de l'edificació ni superior al vint (20) metres. Les parets laterals es consideraran



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

un tractament idèntic a les façanes del carrer.

Art. 113. Paràmetres de l'ordenació

1. La façana mínima al carrer serà de vuit (8) metres. S'exceptuen d'aquest aspecte les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, però, en cap cas, podran ésser inferiors a cinc (5) metres.
2. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir del nombre de plantes autoritzat. A tal fi s'estarà allò que es disposa en els plànols normatius, escala 1/2000, Sèrie F, Estudi del Sòl Urbà.
3. La fondària edificable és la que s'assenyala en els plànols normatius, escala 1/2000, Sèrie F, Estudi del Sòl Urbà.
4. Els cossos volats no podran aparèixer a menys d'un (1) metre de la paret mitgera. El vol vindrà condicionat per allò que disposen les Normes de caràcter general aplicables. Els cossos oberts podran ocupar tota la longitud de la façana, però els tancats solament podran tenir una superfície màxima equivalent al vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície total de la façana.
5. Els usos admesos en aquesta zona són:
 - Residencial, uni i plurifamiliar.
 - Comercial, en planta baixa i soterrani ⁸ o edifici exclusiu.
S'admet l'ús comercial, a la planta primer soterrani, sempre i quan aquest estigui lligat al corresponent ús comercial de la planta baixa i que per l'aplicació dels paràmetres d'ordenació segons alineació a vial el paviment de la planta soterrani es trobi a la mateixa cota o amb un desnivell de +/-60 cm d'aquesta planta baixa. L'alçada mínima per a l'ús comercial en planta baixa serà de 3 metres. La resta de soterranis per sota del primer no podran destinar-se a activitats diferents de les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres, com a cambres cuirassades o similars.
 - Hoteler.
 - Recreatiu.
 - Esportiu, en instal·lacions tancades.
 - Sòcio-cultural.
 - Oficines.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Públic-administratiu.
 - Educatiu.
 - Industrial, categories 1a i 2a.

Art. 114. Condicions estètiques de les edificacions

1. Les edificacions respondran a un criteri compositiu unitari, procurant la integració amb les edificacions veïnes ja existents, tant en la textura dels materials a utilitzar en les façanes, com en els elements compositius. A aquest efecte es

⁸ *Introducció ús comercial en planta soterrani mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 12/03/2003*



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

tindrà especial cura amb els elements de remat, procurant, homogeneïtzar-los. Així mateix, les parets mitgeres que quedin momentàniament al descobert seran tractades com si d'una façana es tractés i, en conseqüència, hauran d'ésser acabades amb materials nobles.

2. L'Ajuntament, en funció de les competències que li atorga l'article 107 del Decret Legislatiu 1/1990, tindrà cura de l'acompliment d'allò més amunt estipulat i podrà introduir les condicions i/o modificacions que estimi convenient en cada projecte que es presenti per a tal de mantenir la coherència formal de la zona.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 4. ZONA DE CIUTAT-JARDÍ (CLAU 3)

Art. 115. Definició

Comprèn el conjunt de sectors desenvolupats a través de plans parcials i que han aconseguit amb les obligacions jurídic-administratives derivades dels mateixos. Disposen d'un adequat nivell d'urbanització i amb una estructura de la propietat totalment consolidada en forma de petits propietaris o parcel·listes. El tipus d'edificació és el de residencial unifamiliar aïllada. Constitueixen actuacions puntuals en el territori en les que ha privat el sentit de màxim aprofitament privat del sòl.

Art. 116. Objectius

Els objectius que el Pla General s'ha fixat en aquests sectors han estat:

- Racionalitzar el procés urbanístic, ordenant i donant major coherència a l'estructura urbana.
- Reconduir el procés edificatori, establint mesures concretes d'edificació i ús, adients a l'estructura de la propietat, així com impedir l'aparició de construccions marginals.
- Integrar a la urbanització els aspectes morfològics que fins avui havien estat descuidats, que no oblidats.

Art. 117. Desplegament del Pla General

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència es defineixen les condicions que han de regular les noves edificacions, establint mesures de conservació de les condicions naturals, tant de la pròpia parcel·la com de l'entorn.
2. Facultativament es podran desplegar Plans Especials d'establiment de serveis i infraestructures, per part de la iniciativa pública, tant per fixar una imatge sectorial correcta com per a cobrir els dèficits urbanístics existents.
3. Així mateix es podran formular Estudis de Detall en situacions específiques de l'ordenació que no impliquin modificacions en les alineacions, rasants i composició volumètrica.

Art. 118. Regulació general i subzones.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada.
2. En funció, bàsicament, de la grandària de la parcel·la es fixen les següents subzones:
 - Subzona Intensitat I. (Clau 3a)
 - Subzona Intensitat II. (clau 3b)
 - Subzona Intensitat III. (clau 3c)



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Els paràmetres de cada subzona es defineixen en els articles següents. En el cas que la parcel·la no arribi en superfície a la definida com a mínima, s'admetran situacions en les quals aquesta diferència no sigui més gran d'un 5% respecte dels paràmetres mínims, sempre que la parcel·la ja existís abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, devent-se justificar aquest punt.

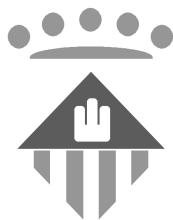
3. Per a cada zona s'estableix el coeficient d'edificabilitat neta corresponent, el qual s'entén en el conjunt de cossos tancats i, com a norma general s'estableix un increment a totes les subzones del 15% en l'índex fixat amb un destí exclusiu a porxos i/o a d'altres cossos coberts però no tancats.
4. Amb caràcter general és admès en totes les subzones l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (1 per parcel·la mínima) que es defineix com a ús bàsic.
Respectant les condicions de volum es permetrà l'agrupació d'estatges, fins a un màxim de quatre (4) dins de una parcel·la de superfície mínima igual al nombre d'estatges per la superfície mínima de parcel·la establerta. Deuran formar una composició unitària, ja sigui formant un únic volum com diverses edificacions anàlogues o similars. En qualsevol cas s'haurà de respectar el caràcter unifamiliar de cada estatge.

Art. 119. Paràmetres reguladors de la subzona 3a

1. La parcel·la mínima s'estableix en 600 metres quadrats.
2. La façana al carrer, serà, com a mínim, de 15 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 25%.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,28 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,08 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 100 metres quadrats de sostre.
6. L'espai lliure agrupat serà, com a mínim, del 45% de la superfície de la parcel·la.
7. L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis.
8. El perímetre regulador es separarà un mínim de 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres de la resta de límits.
9. Amb caràcter complementari s'admeten el següents usos:
 - Recreatiu
 - Sòcio-cultural
 - Sanitàrio-assistencial
 - Educatiu

Art. 120. Paràmetres reguladors de la subzona 3b.

1. La parcel·la mínima s'estableix en 400 metres quadrats.
2. La façana mínima al carrer és de 13 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 30%.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,32 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,1 metres quadrats de



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 75 metres quadrats.

6. L'espai lliure agrupat serà, com a mínim, del 35% de la superfície de la parcel·la.
7. L'alçada màxima de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis.
8. El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres de la resta.

Art. 121. Paràmetres reguladors de la subzona 3c.

1. La parcel·la mínima s'estableix en 200 metres quadrats.
2. La façana al carrer, serà, com a mínim, de 10 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és el 40% de la superfície de la parcel·la.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,6 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 200 metres edificats.
5. Es fixa un coeficient complementari de sostre de 0,12 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 50 metres quadrats per unitat de residència.
6. L'alçada màxima de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis.
7. La separació al carrer, serà, com a mínim, de 3 metres, mentre que a la resta de límits serà solament de 2 metres.
8. Amb caràcter complementari al principal són admesos els usos següents:
 - Recreatiu.
 - Educatiu.
 - Sanitàrio-assistencial.

Art. 122. Condicions estètiques de les construccions

1. Els edificis respondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials. En els projectes que es presentin haurà de fer-se constar expressament els materials i colors a utilitzar en la construcció i el constructor respectarà allò estrictament fixat en el projecte aprovat. L'incompliment d'aquesta condició pot motivar l'enderroc o la modificació d'allò que estigui mal executat segons la llicència concedida.
2. En la composició de l'edifici es tindran en compte els següents elements:
 - Sòcol. Part de l'edificació fins a 1 metre per damunt del paviment de la planta baixa. Comprèn el tros de planta soterrani que no estigui ensorrada.
 - Coberta. Constituïda pels elements de remat de l'edifici. Es delimita per un pla horitzontal que neix del punt d'arrencada dels elements de la coberta.
 - Cos principal. La resta de l'edifici, comprès entre sòcol i coberta.
 El conjunt dels tres elements tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, podrà compondre-se amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga.
3. Els materials utilitzats seran els propis del país, prohibint-se expressament tots aquells que siguin clarament aliens (pissarra, etc..) o imitacions dels mateixos.
4. Els cossos auxiliars tindran un volum i una textura anàleg a l'edifici principal.

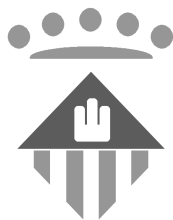


Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

5. No son admeses les construccions provisionals ni les barraques. Tots els edificis tindran, com a mínim, una superfície útil igual a la que correspon al programa funcional de quatre (4) persones, és a dir, 56 metres quadrats útils. No és admesa la construcció prèvia de garatge .

Art. 123. Intervenció municipal.

En els projectes que es presentin, així com Estudis de Detall i de Conjunt, l'Ajuntament, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per a tal de donar degut compliment al contingut de les presents Normes.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 5. ZONA RESIDENCIAL OBERTA (CLAU 4)

Art. 124. Definició, objectius i subzones.

1. Comprèn aquells sòls d'edificació residencial, que per regla general són de tipus plurifamiliar, caracteritzats per la seva ordenació oberta, amb espais lliures de tipus privat, normalment enjardinats, entre les edificacions. En general defineixen tipus arquitectònics derivats de les disposicions del Pla General d'Ordenació de la província de Barcelona (1963), del qual es varen derivar els planejaments parcials que donaren lloc a la implantació d'aqueixos sectors.

2. Constitueix l'objectiu bàsic d'aquesta qualificació el manteniment de les tipologies edificatòries, en especial les plurifamiliars, per llur consolidació en el territori, ja que una política de canvi podria comportar disfuncionalitats tipològiques no desitjables. Completàriament el planejament pretén reordenar els usos possibles a fi d'organitzar qualitativament els diferents sectors homogenis.

3. En funció de l'aprofitament urbanístic previst s'assenyalen quatre subzones diferents:

- Subzona Residencial Oberta, Intensitat I (clau 4a)
- Subzona Residencial Oberta, Intensitat II (clau 4b)
- Subzona Residencial Oberta, Intensitat III (clau 4c)
- Subzona Residencial Oberta, Intensitat IV (clau 4d)

Art. 125. Desplegament del Pla General.

1. El desplegament del Pla General és directe i immediat en totes les subzones, ja que es defineixen totes les condicions de l'edificació.

2. Es podran desplegar, de forma facultativa, Plans Especials d'establiment de serveis i infraestructures per part de la iniciativa pública, tant per fixar una imatge urbana correcta com per cobrir els dèficits estructurals existents.

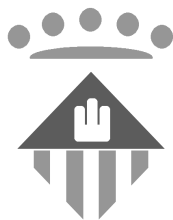
3. Es podran formular, per part de la iniciativa privada, Estudis de Detall que, respectant les determinacions fonamentals de l'ordenació, estableixin una ordenació volumètrica singular.

Art. 126. Regulació general de la subzona 4a.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada. Es podrà optar pel tipus de Volumetria Especificada sempre que es tracti d'una maçana sencera, tot i respectant les condicions generals d'edificabilitat que més endavant s'assenyalen.

2. Els paràmetres de l'ordenació són:

- La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 250 metres quadrats.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- El percentatge màxim d'ocupació del sòl és del 40%.
- El perímetre regulador de l'edificació es separarà 3 metres de l'alineació oficial del carrer i del límit posterior, en tant que solament ho farà 1,50 metres dels límits laterals. S'exceptuen d'aquesta norma les situades a ambdós costats del passeig Bardají, en les que el perímetre regulador es separarà 5 metres de l'alineació oficial del carrer, com a mínim, mantenint iguals la resta de paràmetres.
- El coeficient d'edificabilitat neta és de 1,30 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. En el cas d'edificis plurifamiliars s'estableix un sostre màxim de 1.200 metres quadrats de sostre per parcel·la i unitat de construcció. Es pot destinar totalment a estatge.
- El nombre màxim de plantes es fixa en tres (planta baixa i dues plantes pis).
- La façana mínima de la parcel·la a carrer és de 11 metres.
- No es fixa coeficient d'edificabilitat complementària. Malgrat tot, i independentment del coeficient d'edificabilitat neta i solament en el cas de no existir planta soterrani, es podrà construir un cos d'edificació en el fons de la parcel·la amb una superfície màxima del 5% de la superfície de la parcel·la. Es tindrà en compte allò que disposa l'article 79 respecte les construccions auxiliars. En les parcel·les en xamfrà, aquestes construccions es podran aixecar en la confluència de les dues mitgeres.

Pel supòsit de desplegament segons Volumetria Específica es defineix, complementàriament als paràmetres anteriors, l'espai d'ús privat mancomanat, el qual serà, com a mínim, del 25% de la superfície de la unitat de zona. Així mateix, el percentatge màxim d'ocupació serà del 60% respecte l'espai d'ús privat.

Cap cos d'edificació podrà tenir més de 1.200 metres quadrats de sostre en edificis plurifamiliars. La distància entre dues edificacions no serà mai inferior a sis (6) metres.

3. En qualsevol cas, i en el supòsit de construir-se habitatges unifamiliars en filera, aquests podran desplegar-se segons una façana continua, sense interrupcions, a tot el llarg d'una maçana, amb l'única condició que cada 30 metres, com a màxim, es trencarà la continuïtat de dita façana, mitjançant canvis de pla de façana, quin retranqueix no serà inferior a dos (2) metres entre els dos plans de façanes contigus.
4. Els usos admesos a la zona són:
 - Residencial unifamiliar.
 - Residencial plurifamiliar, en parcel·les superiors a 400 metres quadrats de superfície.
 - Comercial, en planta baixa.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Esportiu.
 - Recreatiu.
 - Educatiu.
 - Sòcio-cultural.
 - Hoteler.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Oficines.

Art. 127. Regulació general de la subzona 4b.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada. Es podrà optar pel de Volumetria Específica solament en el cas que es tracti d'una maçana sencera o bé una parcel·la igual o superior a 3.000 metres quadrats de sòl.
2. Els paràmetres que regularan l'edificació són:
 - La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 500 metres quadrats.
 - El percentatge màxim d'ocupació s'estableix en el 25%.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà, com a mínim, 5 metres de l'alineació oficial del carrer i del límit posterior, en tant que dels límits laterals solament ho farà 2,50 metres.
 - El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,85 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. En cas d'edificis plurifamiliars s'estableix un sostre màxim de 1.000 metres quadrats de sostre per parcel·la i unitat de construcció. Es pot destinar totalment a estatge.
 - El nombre màxim de plantes es fixa en tres (planta baixa i dues plantes pis).
 - La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 18 metres.
 - No es fixa coeficient d'edificabilitat complementària. Malgrat tot, i independentment del coeficient d'edificabilitat neta i solament en el cas de no existir planta soterrània, es podrà edificar una construcció en el fons de la parcel·la amb una superfície màxima del 5% de la superfície de la parcel·la. Es tindrà en compte allò previst a l'article 79 respecte les construccions auxiliars. En les parcel·les amb xamfrà, aquestes construccions es podran aixecar en la confluència de les dues mitgeres.

Pel supòsit de desplegament segons Volumetria Específica es defineix, complementàriament als paràmetres definits en el punt anterior, l'espai d'ús privat mancomunat, el qual serà, com a mínim, del 35% de la superfície de la unitat de zona. Així mateix, el percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 45% respecte l'espai d'ús privat.

Cap edifici de tipus plurifamiliar podrà tenir més de 1.000 metres quadrats de sostre construït i la distància entre dues edificacions contigües no serà mai inferior als vuit (3) metres.
3. En qualsevol cas, i en el supòsit de construir-se habitatges unifamiliars en filera, aquests es podran desplegar segons una façana continua, sense interrupcions, a tot el llarg d'una maçana, amb l'única condició que cada 30 metres, com a màxim, es trenqui la continuïtat de dita façana, mitjançant canvis de pla de façana, quin retranqueix no serà inferior a dos (2) metres entre cada dos plans de façana contigus.
4. Amb caràcter general els usos admesos a la zona són:
 - Residencial uni i plurifamiliar.
 - Comercial, en planta baixa.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Esportiu.
 - Recreatiu.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Sòcio-cultural.
- Educatiu.
- Hoteler.

Art. 128. Regulació general de la subzona 4c.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada. També es podrà optar pel de Volumetria Específica si l'Estudi de Detall abasta, com a mínim, una maçana sencera.
2. Els paràmetres que regularan les futures edificacions són:
 - La superfície mínima de la parcel·la és de 400 metres quadrats de sòl.
 - El percentatge màxim d'ocupació serà del 40%.
 - La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 15 metres.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres de la resta de límits.
 - El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 1,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. En cas d'edificis plurifamiliars s'estableix un sostre màxim de 1.000 metres quadrats per parcel·la i unitat de construcció. Es pot destinar totalment a estatge.
 - El nombre màxim de plantes autoritzat és de tres (planta baixa i dues plantes pis).
 - No es fixa coeficient d'edificabilitat complementària. Malgrat tot, i independentment del coeficient d'edificabilitat neta i solament en el cas de no existir planta soterrani, es podrà edificar una construcció en el fons de la parcel·la amb una superfície màxima del 5% de la superfície de la parcel·la. Es tindrà en compte allò que disposa l'article 079 respecte les construccions auxiliars. En les parcel·les amb xamfrà, aquestes construccions es podran aixecar en la confluència de les dues mitgeres.

Pel supòsit de desplegament segons Volumetria Específica es defineix, complementàriament als paràmetres anteriors, l'espai d'ús privat mancomunat, el qual serà, com a mínim, del 30% de la superfície de la unitat de zona. Així mateix, el percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 60% respecte l'espai d'ús privat.

Cap edificació plurifamiliar podrà tenir més de 1.000 metres quadrats de sostre construïts i la distància mínima entre dues edificacions contigües serà, com a mínim de vuit (8) metres.
3. En qualsevol cas, i en el supòsit de construir-se habitatges unifamiliars en filera, aquests es podran desplegar segons una façana continua, sense interrupcions, a tot el llarg d'una maçana, amb l'única condició que cada 40 metres, com a màxim, es trencarà la continuïtat de dita façana, mitjançant canvis de pla de façana, quin retranqueix no serà inferior a dos (2) metres entre cada dos plans de façana contigus.
4. Els usos admesos a la zona són:
 - Residencial unifamiliar.
 - Residencial plurifamiliar, en parcel·les de superfície superior a 600 metres quadrats.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Hoteler.
- Sanitàrio-assistencial.
- Recreatiu.
- Sòcio-cultural.
- Comercial, en planta baixa.
- Educatiu.
- Oficines.

Art. 129. Regulació de la subzona 4d.

1. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
2. Els paràmetres de l'ordenació són:
 - La unitat 'de zona s'identifica amb 1'area homogèniament qualificada entre les alineacions de vials.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà 3 metres de tots els límits de la unitat de zona.
 - No es defineix percentatge mínim respecte l'espai d'ús privat mancomunat. L'espai d'ús privat podrà ésser, doncs, del 100%.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal es fixa en 1,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal complementària es fixa en 0,3 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
3. Els usos admissibles a la zona són:
 - Estatge plurifamiliar.
 - Comercial, en planta baixa i amb un mínim del 80% del coeficient zonal complementari.
 - Hoteler.
 - Oficines.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Esportiu.
 - Recreatiu.
 - Educatiu.
 - Sòcio-cultural.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

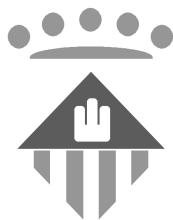
SECCIÓ 6. ZONA D'ORDENACIONS ESPECIFIQUES (CLAU 5)

Art. 130. Definició, objectius i subzones.

1. S'inclouen en aquesta zona aquells sòls urbans que, per la seva especial situació dins el context urbà, així com per la gran quantitat de sòl vacant que presenten, poden constituir-se en punts referencials de l'estructura urbana en base a un tractament específic que indueixi operacions de compensació (pactades prèviament a l'aprovació provisional d'aquest Pla General) que permetin la formació d'un patrimoni municipal de sòl.
2. Dos han estat els objectius que han guiat l'establiment d'aquesta zona. Són aquests:
 - a) Incentivar situacions urbanístiques llarg temps aturades, tant pel confusionisme de la normativa vigent com per la manca d'iniciativa per part de la propietat, i en les que la definició d'una volumetria singular ressaltarà el seu emplaçament urbà.
 - b) Reordenar sectors urbans no solament amb l'arquitectura sinó amb la disposició d'espais públics que ajudin a reequipar sectors que, pel seu caràcter de centralitat, així ho requereixen.
3. Es fixen dues subzones diferents, fruit cada una d'elles dels acords establerts amb els promotors. Són aquestes:
 - Subzona Intensitat I (clau 5a.)
 - Subzona Intensitat II (clau 5b.)

Art. 131. Regulació general de la subzona 5a.

1. El desplegament del Pla General en aquesta zona es farà mitjançant un Estudi de Detall que tindrà cura de distribuir els volums resultants a tota la unitat definida pel Pla General.
2. El tipus d'ordenació que s'estableix per a la zona és el de Volumetria Específica.
3. Els paràmetres de l'ordenació seran:
 - La unitat de zona es delimita pel conjunt de l'àrea homogèniament qualificada.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 5 metres de tots els límits de la unitat de zona. En cas que algun edifici existent no respecti aquesta norma es podrà acceptar la seva actual ubicació en el ben entès que en cas d'enderroc s'haurà de contemplar el corresponent Estudi de Detall. Es tindrà en compte el que disposa la vigent Llei de Costes respecte les servituds de pas i de protecció.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 1,70 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. Es podrà dedicar totalment a estatge.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- No s'estableix espai d'ús privat mancomanat. L'espai d'ús privat serà, doncs, del 100%. S'hauran, així i tot, de preveure espais d'aparcament a l'interior de la unitat de zona en quantitat suficient i d'acord amb el que es disposa a l'article 227 de les presents Normes.
 - El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 45%. El sòl no edificat es sistematitzarà amb jardineria i arbrat.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de quatre plantes (planta baixa i tres plantes pis). En l'Estudi de Detall es tindran en compte les edificacions ja existents de major alçada que l'autoritzada, que quedaran així acceptades encara que en cas d'enderroc s'hauran d'ajustar a les disposicions generals d'aquestes normes, encara que això pugui representar una reducció de l'aprofitament autoritzat a la zona.
4. Els usos admesos a la zona són els següents:
- Estatge plurifamiliar.
 - Comercial.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Educatiu.
 - Recreatiu.
 - Sòcio-cultural.
 - Esportiu.

Art. 132. Regulació general de la subzona 5b.

1. El desplegament d'aquesta subzona es farà de forma directa i immediata, ja que tots els paràmetres de l'ordenació es defineixen unívocament. Es requerirà, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència i d'acord amb el conveni signat, la cessió de la zona verda front el Passeig Marítim i l'execució de la vialitat pendent o, substitutòriament, garantia pel seu total import.
2. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
3. Els paràmetres reguladors de l'edificació són:
 - La unitat de la zona coincideix amb tota l'àrea homogèniament qualificada.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 5 metres de tots els límits de la unitat de zona.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal es fixa en 1,10 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - L'espai d'ús privat mancomanat serà, com a mínim, del 25% de la unitat de la zona. L'espai d'ús privat serà, doncs, de 75% com a màxim.
 - El percentatge màxim d'ocupació serà del 50% de l'espai d'ús privat. El sòl no edificat es sistematitzarà amb jardineria i arbrat.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de tres plantes (planta baixa i dues plantes pis).
4. S'estableix com a ús predominant el residencial, en les seves modalitats d'uni i plurifamiliar. Els usos complementaris admesos a la zona són els següents:
 - Comercial, en planta baixa.
 - Esportiu.
 - Educatiu.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Recreatiu.
- Sòcio-cultural.
- Sanitàrio-assistencial.

SECCIÓ 7. ZONA ESPECIAL CENTRE ENERGÈTIC (CLAU 6)

Art. 133. Definició general.

Correspon a l'actual emplaçament de la Central Tèrmica del Foix, on el Pla General es proposa el manteniment de la instal·lació actualment existent, d'acord amb les prescripcions emanades dels acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 26 d'octubre de 1983 i 21 de novembre i 5 de desembre de 1984, i que textualment diu: *"El sector corresponent al Centre Energètic del Foix, en la part qualificada de Zona de Renovació Urbana (clau 6) es qualificarà com a Zona Especial Centre Energètic amb els paràmetres i demés condicions d'aprofitament i ordenació dels usos i edificacions que determina el Pla Parcial vigent"*.

Art. 134. Desplegament del Pla General.

El desplegament del Pla General en aqueixa zona es farà de forma directa, d'acord amb els continguts del Pla Parcial *"Centro Energético-Industrial del Foix"*, pel que fa al sector energètic, el qual va ésser aprovat definitivament per la "Comissió Provincial de Urbanisme" en data de juliol de 1976.

Art. 135. Regulació general de la zona.

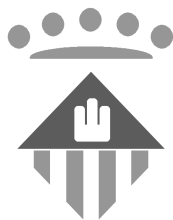
1. El tipus d'ordenació aplicable és el de Volumetria Específica.
2. Els paràmetres de l'ordenació són els que defineix el Pla Parcial *"Centro Energético-Industrial del Foix"*, pel que fa al Centre Energètic, i que textualment es transcriuen en les presents Normes. (Annex núm. 1).
3. L'ús autoritzat en aqueixa zona és, únicament, el derivat de la resolució de la Direcció General de l'Energia de 27 de gener de 1975, és a dir, una Central Termoelèctrica amb una potència màxima de 500 MW.

Art. 136. Protecció de l'ambient natural.

Per a la protecció del mig ambient es recullen en el present article les recomanacions de la Direcció General de l'Energia en la resolució en la que s'autoritza a *"Tèrmicas del Besòs S.A."* la instal·lació del Centre Energètic i, també les adients per a tal de salvaguardar el medi natural de qualsevol implantació de tipus industrial.

Les prescripcions específiques pel Centre Energètic són:

1. Al voltant del terreny acotat per a la Central es disposarà una zona verda que, com a mínim, serà el 50% de fulla perenne, de 1.600 metres de perímetre i 80 metres de fons en promig, amb un mínim de 60 metres, en la que es podran instal·lar les edificacions previstes per a menjadors i d'altres serveis auxiliars.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

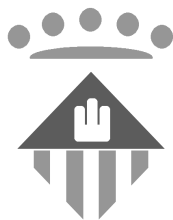
L'edifici de la caldera serà tancat, podent utilitzar-se pel seu recobriment xapa estriada de ferro galvanitzat i pintada o qualsevol altra material similar. El pont grua de la planta de turbines disposarà d'un recinte per a la seva protecció, i també a efectes estètics, pel moment que no estigui en ús. Les altres construccions tindran el tractament adequat per a tal que les seves condicions estètiques siguin de la major qualitat possible.

S'establiran zones no edificades pròpies per a jardins, parterres, gespa i arbrat, superior a un 10% de la superfície de l'emplaçament previst, sense perjudici de les zones verdes que es determinen en el Pla Parcial del sector.

2. La xemeneia tindrà, en qualsevol cas, una alçada mínima de 150 metres i estarà construïda d'acord amb les bases del projecte presentat en el seu moment. Exteriorment serà de formigó blanc, amb un acabat i textura de qualitat. En la xemeneia existiran sempre els dispositius de senyalització i abalisament prescrits pel Ministeri de l'Aire; d'acord amb el que disposa l'article 8 del Decret 584/1972 de 24 de febrer de "*Servidumbres Aeronáuticas*", així com qualsevol legislació que es pugui dictar al respecte. L'abalisament nocturn consistirà en instal·lar dues llums d'obstacles a la part més alta de la xemeneia i quatre en els extrems de dos diàmetres perpendiculars a una distància inferior a 5 m. de l'extrem i tres nivells equidistants de quatre llums cadascun, situats a una distància de 37 m. Les llums d'obstacles estaran formades per balises model 01-55 amb fanals de cristall vermell i llàntia de 100 W. La xemeneia haurà d'estar provista dels orificis necessaris per a tal de poder realitzar la presa de mostres de fums i gasos.
3. La sortida de les línies d'alta tensió (A.T.) es disposarà, des de la Central, en canalització subterrània sota la carretera C-246 i fins arribar a creuar la zona de reserva de l'autopista que es grafia en el present Pla General, on, a suficient distància, es situarà la subestació. En un lloc proper s'instal·laran els dipòsits d'emmagatzemat de combustible líquid. L'alimentació de combustible es realitzarà mitjançant conducció subterrània. "*Térmicas del Besós S.A.*", en cas de modificació d'allò existent, presentarà, per separat, els corresponents projectes, els quals haurà d'aprovar l'Ajuntament.
4. La presa d'aigua es farà mitjançant la construcció d'instal·lacions que pugin aconduir pel seu aprofitament en benefici dels esports nàutics, prèvies les autoritzacions administratives precises. Aqueixes instal·lacions disposaran dels dispositius de seguretat reglamentaris. La instal·lació de les bombes per a l'elevació de l'aigua del mar estarà allotjada en una construcció idònia. La canonada per a la presa d'aigua del mar, així com el canal de desguàs de refrigeració, seran subterranis.
5. En qualsevol cas, i siguin quines siguin les condicions meteorològiques, no serà permès què, com a conseqüència del funcionament de la Central Tèrmica, siguin ultrapassats els nivells d'immissió fixats pel Govern per a les situacions admissibles. A més, els valors màxims d'immissió que es mesurin hauran d'ésser un 20% inferiors als valors de referència fixats per a les situacions admissibles. En conseqüència els nivells màxims d'immissió seran:

Òxids de sofre, expressat en SO₂

mg/m³



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

▪ Promig màxim de concentració en dues hores.....	560
▪ Promig de concentració en 24 hores	320
▪ Promig de concentració acumulada en un mes	204
▪ Promig de concentració acumulada en un mes	120
Partícules en suspensió	
▪ Promig de concentració mitjana en 25 hores	240
▪ Promig de concentració acumulada en un mes	160
▪ Promig de concentració acumulada en un any	104
Òxids de nitrogen, expressats en N02	
▪ Concentració màxima en 30 minuts	320
▪ Concentració mitjana en 24 hores	160
▪ Concentració mitjana en un any	080
Partícules sedimentables	
▪ 240 mg/m ² /dia	

6. Les emissions de contaminants màxims admissibles hauran d'ésser:

Emissió de partícules sòlides 150 mg/m³ N

Opacitat

No es superarà una opacitat del 20 per 100, equivalent al nombre 1 de l'escala de Ringelmann. Aqueix índex podrà arribar a valors no superiors a 2 de l'escala de Ringelmann en períodes de 2 minuts cada hora.

Emissió de S02 5.000 mg/m³ N

Emissió de NO , expressat en N02 470 mg/m³ N (230 p.)

7. Quan es presentin, o es prevegi que van a produir-se situacions de temperatures o calmes, aquesta Central haurà d'utilitzar, en tant durin les mateixes, com a combustible, el gas natural, o bé, fuel-oil de baix índex de sofre (amb un contingut en sofre màxim del 0,7%).

8. La Central Tèrmica haurà de disposar d'una reserva mínima de combustibles nets (gas natural, fuel-oil BIA) que cobreixi el funcionament durant un període de 15 dies.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

9. A l'objecte de controlar els nivells d'immissió durant els períodes de funcionament de la Central, "Tèrmicas del Besòs, S.A." haurà d'instal·lar, en llocs pròxims a la planta, un mínim de 12 estacions dotades d'equips de mesurament de SO₂ i haurà, a aquest efecte, de presentar en la Delegació Provincial del Ministeri d'Indústria de Barcelona un projecte de localització d'aqueixes estacions, per a la corresponent aprovació.
10. Així mateix s'instal·laran les corresponents estacions per a tal de facilitar la presa de dades meteorològiques.
11. "Tèrmicas del Besòs S.A." facilitarà a la Direcció General de l'Energia, a través de la Delegació corresponent, informació mensual respecte els valors d'immissió mesurats en els diferents punts de control a que es refereix el punt 5. A aquesta informació hi tindran accés els departaments de Sanitat corresponents i els Ajuntaments en els que, dins el seu terme, s'hagin instal·lat els corresponents controls.
12. Control de sorolls
 - 12.1. Nivells sonors màxims (dbA) fora del recinte de la Central Tèrmica.

Nivell bàsic sonor	55 dbA
(imputable al funcionament de la Central i sense incloure el nivell sonor de fons)	
Puntes freqüents	65 dbA
Puntes periòdiques	75 dbA
(de durada màxima de 30 min. i un màxim de 3 dies per mes)	
 - 12.2. Nivells sonors interiors de la planta.
Els nivells sonors a l'interior de la planta hauran d'acomplir amb allò que s'estableix en els Reglaments de seguretat i higiene en el treball i a les mesures especials que es considerin necessàries.
13. Contaminació tèrmica.
La temperatura d'abocament de l'aigua de refrigeració no ultrapassarà els 30°C i serà, com a màxim, 7°C superior a l'existent en el punt de presa.
14. El corresponent departament de la Conselleria d'Indústria de la Generalitat de Catalunya comprovarà periòdicament que s'acompleixin les condicions imposades i que es mantingui la qualitat dels efluentes que s'indiquen en aqueixa resolució.
15. El mínim tècnic de funcionament no podrà ésser superior al 50% de la càrrega màxima del grup.
16. La posta en marxa de la Central i la seva connexió a la Xarxa General Peninsular està condicionada a la cronologia d'entrada en servei i a l'ajust d'estructura de potència, exigides per l'aplicació del Pla Elèctric Nacional.
17. En el projecte i en l'execució de les instal·lacions s'hauran d'acomplir les condicions establertes en la O.M. de 17 de juliol de 1972, que va aprovar la revisió del Pla Elèctric Nacional, referents a participació de tecnologia, equip i treball nacionals.
18. La Delegació Provincial del Ministeri d'Indústria, i en el futur el departament corresponent de la Generalitat de Catalunya, exigirà que el projecte i la construcció de les instal·lacions s'adaptin a les normes dels Reglaments Tècnics



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

que els puguin afectar, efectuant durant l'execució i a l'acabament de les obres, les comprovacions necessàries en tot allò que fa referència a l'acompliment de les condicions d'aquesta Resolució i en relació amb la seguretat pública en la forma específica en les disposicions vigents.

19. La Direcció General de l'Energia podrà modificar les condicions assenyalades o afegir alguna altra si les circumstàncies així ho aconsellessin.
20. La Direcció General de l'Energia podrà deixar sense efecte la present autorització en qualsevol moment en que es comprovi l'incompliment de les condicions imposades o per declaracions inexactes en les dades que deuen figurar en els documents a que fan referència les normes contingudes, en concordança amb l'article 16 del Decret 1775/76 de juliol i preceptes fixats en l'Ordre Ministerial de 23 de febrer de 1949.
21. Aqueixa autorització es concedeix sense perjudici de les autoritzacions i concessions l'atorgament de les quals correspongui a d'altres Departaments Ministerials i organismes de l'Administració, General o Local, de manera que serà precís, en tot cas, tramitar prèviament el municipal i davant la Comissió Provincial d'Urbanisme i, així mateix, l'empresa haurà de sol·licitar la corresponent llicència municipal i de qualificació davant l'Ajuntament i la Comissió Delegada de Sanejament, d'acord amb les normatives del Reglament d'Activitats Molestes, Insanes, Nocives i Perilloses de 30 de novembre de 1961.
Respecte a les condicions de tipus més general esmentades al principi es tindrà en compte el següent:
22. La instal·lació complirà amb el que disposa la Llei 38/1972 de 22 de desembre de protecció del mig ambient atmosfèric, i demés legislació concordant que es pugui dictar.
23. Protecció paisatgística.
Al voltant dels edificis que es construeixin i en l'espai delimitat entre aqueixos i els límits de la parcel·la es plantarà abundant arbrat de fulla perenne. Aqueixa zona formarà una unitat compositiva, mitjançant l'enjardinament, amb les vies d'accés i els aparcaments que es prevegin.
Els materials amb que s'acabin els edificis seran de bona qualitat i s'escolliran de manera que permetin un fàcil manteniment en el transcurs del temps.
24. Protecció atmosfèrica.
La contaminació causada per fums, gasos, pols, ... serà regulada pel Reglament d'Activitats Molestes, Insanes, Nocives i Perilloses. En tots els casos els nivells d'immissió estaran per dessota, independentment de les situacions meteorològiques, dels màxims fixats en aquell reglament. En qualsevol cas l'Ajuntament podrà exigir la disminució d'aqueixos nivells d'immissió si existeix una situació específica que així ho aconselli i als nivells que es cregui convenient.
25. Protecció de les aigües residuals i de les marines.
La qualitat de les aigües superficials i de les aigües marines afectades seran regulades per la Resolució 23 d'abril de 1969 "*Aguas Residuales*" i per les Ordres dictades pel Ministeri d'Obres Públiques i pel Ministeri d'Agricultura en tot allò que fa referència a policia d'aigües.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

En qualsevol cas, l'Ajuntament podrà prendre les mostres que cregui convenient i, d'acord amb les anàlisis, obligar a l'aplicació de mesures correctores suficients per a tal d'eliminar les substàncies que no puguin ésser dissoltes amb els mitjans tradicionals de depuració.

SECCIÓ 8. ZONA D'EQUIPAMENTS (CLAU 7)

Art. 137. Definició, objectius i subzones.

1. Constitueixen aquesta zona aquells sòls destinats a la implantació de serveis que, essent d'interès públic o col·lectiu, poden funcionar en règim de propietat privada.
2. Els objectius, derivats de la pròpia definició, que el Pla General pretén es sintetitzen en el següents punts:
 - Alliberar a la iniciativa pública municipal de la gestió exhaustiva i total dels sòls destinats a equipaments, incentivant a la iniciativa privada a implantar-los i garantir el seu futur funcionament.
 - Extreure del mercat immobiliari aquells sòls que, donant avui un servei col·lectiu o essent un sòl vacant estratègic, poden representar un complement de servei en el futur.
3. En funció de les seves característiques es defineixen tres subzones:
 - Subzona Intensitat I. (Clau 7a).
 - Subzona Intensitat II. (Clau 7b).
 - Subzona Intensitat III. (Clau 7c).

Art. 138. Règim aplicable a la subzona 7a.

1. Correspon a aquells sòls destinats a instal·lacions i serveis en els que el volum edificable representa un element essencial pel normal desplegament de l'activitat.
2. El desplegament del Pla General es farà mitjançant un Estudi de Detall que contemplarà tant l'ordenació volumètrica com el tipus d'equipament o servei a implantar, amb justificació de la necessitat del mateix, relació amb d'altres existents i quants altres aspectes es considerin necessaris per la correcta comprensió de la proposta. No serà necessària la formulació de l'Estudi de Detall en el supòsit d'un projecte constructiu per a la totalitat de la Unitat de Zona. La intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir totes aquelles modificacions i/o condicions que estimi necessàries a fi de respectar els objectius fixats per aquesta zona.
3. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
4. Els paràmetres de l'ordenació seran:
 - El perímetre regulador es separarà un mínim de 3 metres dels límits de la parcel·la, excepció feta de les alineacions de vial en que la mateixa serà de 6 metres.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,80 metres quadrats de sostre per



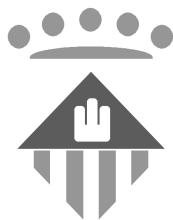
Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

metre quadrat de sòl.

- El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 50%. En els casos en que la unitat de zona tingui una superfície més gran de 15.000 metres quadrats aquest percentatge es reduirà al 35%. El sòl no edificat es sistematitzarà amb jardineria i vialitat interior amb estacionament.
5. Els usos admissibles a la zona són:
- Residencial Especial
 - Comercial
 - Hoteler
 - Sanitàrio-Assistencial
 - Educatiu
 - Recreatiu
 - Sòcio-Cultural
 - Esportiu
 - Estacions de servei i garatges oberts al públic
 - Residencial, solament en unitats de zona superiors a 15.000 metres quadrats i amb un màxim del 30% del total sostre edificable.
6. A resguard de situacions específiques que requereixen tanques no es permetrà el tancat de parcel·les sinó solament amb material opac fins a l'altura de 1,10 metres.

Art. 139. Règim general aplicable a la subzona 7b.

1. Correspon a aquells sòls destinats a instal·lacions i serveis a l'aire lliure, principalment activitats esportives i similars, amb les mínimes edificacions necessàries per a tal d'assegurar el normal desplegament de les activitats a que es destina la zona. També s'admetran, degudament justificades, activitats comercials especials de caràcter permanent.
2. El desplegament del Pla General en aquesta zona serà de forma immediata i directa. La intervenció municipal podrà introduir les condicions i/o modificacions que estimi necessàries per a tal de respectar els objectius generals fixats per aquesta zona.
3. El tipus d'ordenació serà el de Volumetria Específica.
4. Els paràmetres de l'ordenació seran:
 - El perímetre regulador es separarà 6 metres de tots els límits de la unitat de zona.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,12 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 8%.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis. S'admetrà una segona planta pis amb una ocupació màxima del 50% de la superfície de la planta baixa.
 - El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 50%. En el cas d'instal·lacions, l'alçada de l'edifici es podrà ajustar a les necessitats de dites instal·lacions.
5. Els usos admesos a la zona són:
 - Esportiu.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Recreatiu.
- Sòcio-cultural.
- Comercial.
- Sanitàrio-assistencial.

Art. 140. Règim general aplicable a la subzona 7c.

1. Correspon a aquell sector urbà que, previst inicialment com a zona hotelera, s'ha desenvolupat parcialment segons pautes diferents i que el Pla General vol reconduir cap al seu destí originari i com a element generador d'activitat turística.
2. Els objectius que el Pla General proposa en aquest sector són:
 - Desbloquejar una situació urbanística, incidint sobre un sòl que, per la seva situació en el conjunt urbà, requereix d'una actuació gairebé immediata.
 - Dotar d'un servei hotelier, que per la seva ubicació pot incidir favorablement en el conjunt turístic de la Vila.
 - Establir mesures compensatòries que permetin, sense despeses municipals, la instal·lació de serveis públics en el front marítim, millorant al mateix temps la seva imatge global.
3. El desplegament global del Pla General en aquesta zona serà immediat i directe un cop s'hagin acomplert les condicions establertes en el conveni signat entre propietat i Ajuntament en data de 13 d'abril de 1983.
4. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
5. Els paràmetres d'ordenació seran:
 - El perímetre regulador es separarà 6 metres de tots els límits de la unitat de zona. Malgrat tot seran permesos porxos oberts en planta baixa fins l'alineació del carrer en un 40% de la seva longitud.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 1,30 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i dues plantes pis. S'admetran cossos singulars fins a tres plantes pis i en un percentatge màxim del 8% de la unitat de zona.
 - En planta pis no seran admeses façanes continues amb una longitud superior a 25 metres cada una.
6. L'ús bàsic a la zona és l'hotelier, devent-se destinar un mínim del 70% del sostre construït a aquest tipus d'ús. La resta d'usos admesos a la zona són:
 - Comercial, en planta baixa i amb un mínim del 15% del sostre construït.
 - Sòcio-cultural.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Educatiu.
 - Recreatiu.
7. L'Ajuntament, en funció de les competències que li atorga la Llei del Sòl, podrà introduir totes aquelles modificacions i/o condicions de tipus estètic que consideri necessàries per a tal d'obtenir una correcta imatge urbana.
8. Les tanques al carrer, així com a qualsevol dels límits de la unitat de zona, seran de material opac i no podran tenir una alçada superior a 1,10 metres.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

9. El sòl no edificat es sistematitzarà amb arbrat i jardineria, que s'haurà d'executar conjuntament amb les obres de construcció de l'edifici principal.

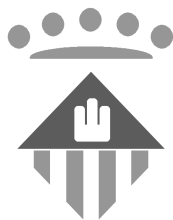
SECCIÓ 9. ZONA DE CONSERVACIÓ DE LA TIPOLOGIA (CLAU 8)

Art. 141. Definició i objectius.

1. Constitueixen aqueixa zona aquells sòls que, tant pel tipus d'edificació existent, com pels espais lliures vinculats a la mateixa, constitueixen un punt referencial i semantitzador dins la trama i que el Pla General proposa mantenir i protegir.
2. Els objectius que el Pla General es proposa amb aquesta qualificació són:
 - Protegir unes edificacions que, al marge de llur possible inclusió o no en el catàleg històric i/o arquitectònic, constitueixen un punt referencial dins la xarxa urbana.
 - Semantitzar els diferents sectors urbans mitjançant l'establiment de mesures que permetin la permanència dels factors que a això hi col·laboren.

Art. 142. Règim general aplicable.

1. El Pla contempla el manteniment de les edificacions en el seu actual volum, forma i textura. Seran autoritzades les obres de consolidació i millora que siguin necessàries pel bon manteniment de les construccions.
2. En els edificis que figurin en el catàleg històric i/o arquitectònic no serà admès cap tipus d'increment de volum edificat i les reformes i modificacions per la seva adaptació a nous usos haurà de contemplar criteris de manteniment de les característiques que varen originar la seva inclusió en el catàleg. A aquest efecte s'adjuntarà projecte pormenoritzat de les obres a realitzar, amb memòria explicativa de l'adequació dels criteris de disseny a allò que en aquest article es disposa. S'adjuntaran, així mateix, fotografies del sector, interiors i exteriors, en el que s'executaran les obres.
3. En els edificis que no figurin en el catàleg s'admetrà un increment de volum de l'ordre del 50% del ja existent, sempre que això no provoqui una major edificabilitat que en les zones veïnes immediatament contigües. En tot cas l'edificabilitat es deurà ajustar a la d'aqueixos sectors, en tant que la nova edificació haurà d'ajustar els criteris constructius i compositius als de l'edificació existent. En qualsevol cas, aqueixes edificacions es disposaran en planta baixa.
4. Els usos admesos són:
 - Estatge uní i bifamiliar.
 - Comercial.
 - Hoteler.
 - Residencial Especial
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Educatiu.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Recreatiu.
 - Sòcio-cultural.
5. Les tanques al carrer seguiran les pautes actualment existents. En cas de no existir, solament es podran aixecar a una alçada de 1,10 metres per damunt de la voravia i seran tractades amb material opac de les mateixes característiques que l'edifici principal. En cas de carrers amb pendent s'admetrà la disposició de la tanca en trams regulars en els que el punt més alt no ultrapassi l'altura de 1,30 metres, en tant que en el punt mig l'alçada sigui d'1 metre.
 6. L'espai lliure deurà ésser sistematitzat amb jardineria i arbrat. En ell no serà admès cap tipus d'edificació auxiliar, ni tan sols de tipus provisional. Aquest apartat haurà de constituir un document més del projecte que es presenti i haurà d'executar-se paral·lelament a les obres de construcció o reparació corresponents.
 7. La intervenció municipal, en funció de les competències que li atorga l'article 107 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, podrà introduir les modificacions i condicions que estimi necessàries a fi de respectar els objectius que el Pla General estableix per aquesta zona. Així mateix podrà instar a dur a terme obres de millora, reparació, consolidació i ornament que consideri necessàries per a la bona conservació i presència de l'edificació.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 10. ZONA SUBJECTE A ANTERIOR ORDENACIÓ (CLAU 9).

Art. 143. Definició, objectius i subzones.

1. Comprèn aquesta zona tots aquells sectors de sòl urbà compresos dins l'àmbit del pla parcial "Clot del Bassó i Mota de Sant Pere", aprovat definitivament el 25 de març de 1987, i desenvolupat pel Sistema de Compensació i que ha assolit un grau tal d'urbanització que permet atorgar-li la classificació de sòl urbà. Queden solament pendents d'execució les obres de construcció del passeig Marítim i de rehabilitació i estabilització de les platges, obres pendents d'autorització i concessió per part del MOPT.
2. L'objectiu d'aquesta qualificació és el d'integrar dins el Pla General les disposicions emanades del referit pla parcial i canalitzar en un únic text normatiu els processos edificatoris que, en el futur, es puguin donar.
3. En concordança amb les disposicions del pla parcial, la zona està formada per 9 subzones. Són:

▪ Subzona Central (clau 9a)		
▪ Subzona Volumetria Específica,	tipus A	(clau 9b)
▪ Subzona Volumetria Específica,	tipus B	(clau 9c)
▪ Subzona Volumetria Específica,	tipus C	(clau 9d)
▪ Subzona d'Ordenacions en Filera,	tipus A	(clau 9e)
▪ Subzona d'Ordenacions en Filera,	tipus B	(clau 9f)
▪ Subzona d'Ordenacions en Filera,	tipus C	(clau 9g)
▪ Subzona d'Ordenacions en Filera,	tipus D	(clau 9h)
▪ Subzona Desplegament en Parcel·lació		(clau 9j)

Art. 144. Normes de caràcter general aplicables a tota la zona.

1. El Pla General recull i respecta els continguts bàsics que desplega el pla parcial "Clot del Bassó i Mota de Sant Pere". En conseqüència tota la normativa que es recull en el present capítol constitueix la transcripció de la que conforma el referit pla parcial i, en cap cas, no modifica les determinacions fonamentals del planejament.
2. Pel que fa a l'edificabilitat el Pla Parcial fixa un valor global màxim de 159.345 m² de sostre. En virtut d'una distribució volumètrica el pla parcial no estableix coeficients d'edificabilitat per zones, sinó un sostre edificable per maçanes. En base a això i seguint les pautes del Pla Parcial, el Pla General fixa el sostre màxim per maçanes i dit valor consta en els plànols d'ordenació, sèrie F, Estudi del Sòl Urbà, a escala 1/2000. Pel còmput d'aquest sostre no es tindran en compte les plantes soterrànies.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

3. Pel que fa a la densitat, el Pla Parcial fixa un nombre màxim d'estatges a construir i que és de 1.385. De forma anàloga que en el cas anterior s'han distribuït els estatges màxims a construir per maçanes i així es grafia en els plànols d'ordenació, sèrie F, Estudi del Sòl Urbà, a escala 1/2000.
4. Per estar aprovat definitivament el projecte de Compensació d'aquesta actuació i estar inscrites les finques resultants, amb els seus continguts màxims de sostre i estatges, en el Registre de la Propietat, no s'admetrà en cap cas el transvasament d'aquests valors entre maçanes, essent els que consten en aquest expedient els valors màxims assolibles a tots els efectes.

Art. 145. Normes específiques de caràcter estètic a aplicar a tota la zona.

1. Els edificis a construir en aquesta zona tindran una composició unitària per unitats de construcció, sense que això impliqui la repetició d'un mateix mòdul en cada unitat. En general, i llevat que així es fixi expressament en l'ordenança específica de cada zona, la composició volumètrica de les façanes es compondrà segons mòduls de 40 metres cada un, com a màxim, amb l'excepció de tractar-se d'habitatges unifamiliars en filera en que es podran desplegar segons una façana continua en tot el llarg d'una façana, amb l'única condició que cada 40 metres, com a màxim, es trencarà la continuïtat de dita façana amb retranqueix no inferior a dos (2) metres. Dita condició no serà aplicable en el front del Passeig de la Mar Mediterrània.
2. En la composició dels edificis es tindran en compte els següents elements:
 - Planta baixa.
Part de la construcció situada entre el paviment de les vores (o el nivell del terreny transformat) i el nivell inferior del forjat del primer pis.
 - Coberta.
Element de remat de l'edifici. El nivell de referència neix en el pla inferior del forjat de suport de la coberta.
 - Cos principal.
La resta de l'edifici, comprès entre la planta baixa i la coberta.
 Atesa la diferent funcionalitat de cada un d'aquests elements, la seva composició i els materials d'acabat podran ésser diferents en cadascun d'ells, però sempre sota el concepte d'una composició unitària.
3. Pel que fa a la utilització de materials a les façanes es fixa el següent:
 - A la planta baixa.
Els materials a utilitzar seran la pedra, natural o artificial, i el granet. També, es podrà acabar amb un tractament anàleg al del cos principal. En aquest supòsit es podrà deixar un sòcol, d'alçada no superior a 1 metre, i amb acabat idèntic als citats més amunt.
 - A la coberta.
En el supòsit de coberta inclinada solament es permet l'ús de teula ceràmica, àrab o plana, de color natural, la qual no podrà combinar amb teula vidrada en petita proporció. No s'admet la teula de ciment, ni tampoc la pissarra. La coberta volarà un mínim de 0,30 metres respecte les alineacions de les façanes. En el supòsit de coberta plana, solament s'admetrà l'existència d'un



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

remat tipus barana, l'acabat del qual tindrà un tractament idèntic al del cos principal, i, alternativament, al de la planta baixa. S'admet l'ús de ràfecs i barbicanes.

- Al cos principal.

Serà preferent l'ús de façanes arrebossades i estucades, amb colors clars i gens llampants. En general s'utilitzaran els colors blancs, ocres, beixos i rosats amb preferència a qualsevol altres.

Es prohibeix l'ús del totxo a cara vista a tot el llarg del front marítim.

En els projectes que es presentin haurà de figurar, en els plànols de façana, relació exhaustiva dels materials a emprar, especificant clarament tipus, qualitat, textura i color.

4. Les tanques al carrer tindran en tots els casos una alçada obligatòria d'un (1) metre respecte la rasant del carrer, amb un marge de variació de 0,20 metres en més o en menys i tindran un tractament anàleg al del cos principal de les edificacions o, alternativament, al de la planta baixa. Es podran complementar fins l'alçada de 1,80 metres amb elements vegetals tipus xifrés que es situarà per darrera de la tanca opaca. No s'admeten les gelosies ni elements similars. Les portes podran ésser metàl·liques o de fusta fins una alçada de 1,80 metres. Seran de composició senzilla, no admetent-se ornamentacions complexes ni tampoc dibuixos .
5. Els espais destinats a espai d'ús privat mancomunat, es tractaran amb jardineria i arbrat, no admetent-se el seu aprofitament en planta soterrani més que en un 70%. Per contra, els espais no edificats dins l'espai d'ús privat es podran ocupar en planta soterrani, llevat de les faixes separadores de l'edificació respecte les alineacions dels carrers .
6. Els aparcaments, al marge de les disposicions generals que es preveuen en els articles 225 a 227 d'aquestes Normes, s'hauran de disposar en locals tancats especialment destinats a aquest efecte.

Art. 146. Règim aplicable a la subzona Central, (clau 9a)

1. Correspon a aquella zona on el pla parcial preveu una major densificació dels usos, amb una especial concentració d'activitats d'animació amb l'objectiu d'ajudar a la definició d'aquesta zona com a centre de tot el conjunt del pla parcial.
2. El desplegament del Pla General en aquesta zona requerirà la prèvia tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall que contemplarà, com a mínim, la distribució dels edificis previstos i els espais lliures resultants. Dit Estudi de Detall abastarà les dues maçanes homogèniament qualificades per a tal de mantenir la coherència formal del conjunt i inclourà un estudi dels espais públics que les separen. Optativament es podran desplegar Estudis de Detall de caràcter volumètric i de materials.
En qualsevol cas, la intervenció municipal podrà introduir totes aquelles condicions i/o modificacions que estimi necessàries a l'efecte de respectar els objectius fixats pel planejament en aquesta zona.
3. El tipus d'ordenació aplicable és el de Volumetria Específica.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

4. Els paràmetres de l'ordenació són:
 - El perímetre regulador de l'edificació es podrà ajustar a les alineacions oficials dels carrers i dels elements públics concurrents.
 - El nombre màxim de plantes es fixa en quatre (planta baixa i tres plantes pis).
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà, com a mínim, del 25% de la superfície de cada una de les dues maçanes amb aquesta qualificació.
 - L'espai d'ús privat serà, doncs, del 75% com a màxim, el qual es podrà ocupar totalment en planta baixa i solament el 85% en planta pis.
5. Els usos admesos a la zona són:
 - Habitatge plurifamiliar.
 - Comercial, en planta baixa o edifici exclusiu.
 - Hoteler.
 - Educatiu, Sòcio-cultural, Sanitàrio-assistencial i Recreatiu.

Art. 147. Règim aplicable a les subzones de Volumetria Específica (claus 9b, 9c i 9d).

1. S'inclouen en aquesta zona aquells sectors en els quals el Pla Parcial no inclou una definició volumètrica concreta i en els que mitjançant elements de planejament derivat, es puguin concretar ordenacions específiques, fruit de la seva condició d'unitats d'edificació completa a efectes urbanístics i funcionals.
2. El desplegament del Pla General en les tres subzones requerirà la prèvia tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall que tindrà cura de definir la volumetria final resultant de l'aplicació dels paràmetres urbanístics que es defineixen a continuació. L'obligatorietat de l'Estudi de Detall quedarà substituïda per la presentació i l'aprovació municipal d'un avantprojecte constructiu solament en el cas d'edificabilitat completa de la unitat de zona i en base a una única llicència d'edificació per a tot el conjunt, encara que aquesta es pugui atorgar per fases de construcció.
3. El tipus d'ordenació aplicable a les tres subzones incloses en aquesta qualificació genèrica és el de Volumetria Específica.
4. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus A (clau 9b) són:
 - El perímetre regulador de l'edificació es podrà ajustar a les alineacions dels vials, excepte en el front del Pg. de la Mar Mediterrània on haurà de recular obligatòriament 3,50 metres respecte l'alineació del vial.
 - El nombre màxim de plantes autoritzat és de tres (planta baixa i dues plantes pis), excepte en el front marítim on s'admetran quatre plantes (planta baixa i tres plantes pis).
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà, com a mínim, del 25% de la unitat de zona, del qual el 80% s'haurà de concentrar en una única localització en que s'ha de poder inscriure un cercle de 30 metres de diàmetre.
 - L'espai d'ús privat serà, com a màxim, del 75% de la unitat de zona. En ell, el percentatge màxim d'ocupació per l'edificació serà del 65%.
 - Complementàriament es tindrà en compte el següent:
 - a) Mantenir un front de maçana continu, ocupant com a mínim el 75% de la façana en el front marítim.

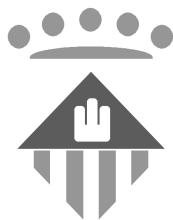


Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- b) Esgotar l'alçada edificatòria en el front marítim en, almenys, el 60% del mateix.
 - c) Ubicar l'espai lliure agrupat en el centre geomètric de la unitat de zona o, alternativament, en el front del carrer Josep Iria, concentrant l'edificabilitat en els altres carrers.
5. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus B (clau 9c) són:
- El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 3 metres de tots els límits de la unitat de zona.
 - El nombre màxim de plantes autoritzat és de tres (planta baixa i dues plantes pis). No obstant això, i en un 40% de la projecció de la planta baixa es podrà arribar a quatre plantes (planta baixa i tres plantes pis).
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà, com a mínim, del 20% el qual haurà d'estar agrupat en un únic emplaçament en un 75% del total i en que es pugui inscriure un cercle de 30 metres de diàmetre.
 - L'espai d'ús privat serà del 80% com a màxim. Dins d'ell 'el percentatge màxim d'ocupació serà del 85% en planta baixa i del 60% en planta pis.
6. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus C (clau 9d) són:
- El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de tres (3) de tots els límits de la unitat de zona.
 - El nombre màxim de plantes autoritzat és de tres (planta baixa i dues plantes pis).
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà, com a mínim, del 30%. En les unitats de zona superiors a 10.000 metres aquest s'haurà de concentrar en un 75% en un únic emplaçament on es pugui inscriure un cercle de 30 metres de diàmetre.
 - L'espai d'ús privat serà, com a màxim, del 70%. Dins d'ell el percentatge màxim d'ocupació per l'edificació serà del 60%.
7. Els usos admesos a les tres subzones són:
- Estatge uni i plurifamiliar.
 - Hoteler.
 - Residencial Especial
 - Esportiu, Sòcio-Cultural, Sanitàrio-Assistencial i Recreatiu.
- A la subzona tipus A (clau 9b) s'admetran a més els usos comercial i d'oficines, aquell solament en el front marítim.
- A la subzona tipus B (clau 9c) s'admetran, així mateix, els usos comercials (solament en plantes baixa i soterrani) i d'oficines.

Art. 148. Règim aplicable a les subzones d'Ordenació en Filera (claus 9e, 9f, 9g i 9h).

1. S'assigna aquesta qualificació a aquells sòls que es preveu es despleguin segons formes lineals, seguint l'alineació dels carrers, amb la intencionalitat de remarcar el caràcter lineal de l'ordenació proposada pel Pla Parcial i que, en el cas de front marítim, es concreta en la creació d'un front continu en tot el seu desplegament.
2. Amb caràcter general i d'immediata vigència, el Pla General defineix les



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

condicions de les edificacions. En conseqüència, l'atorgament de llicències d'edificació serà directe i immediat, sempre i quan el projecte constructiu abasti una maçana o unitat de zona sencera. En el supòsit de construcció parcial caldrà la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall Volumètric que reguli els aspectes formals que regiran per a tota la unitat de zona com aplicació gràfica de les condicions volumètriques que es deriven de les normes que es regulen en el present article.

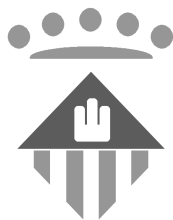
En qualsevol cas es podran desenvolupar Estudis de Detall de caràcter volumètric en els que respectant les condicions generals de l'ordenació es pugui preveure una ordenació diferent que haurà de tenir en compte el caràcter lineal de l'ordenació.

3. El tipus d'ordenació aplicable a totes les subzones integrades en aquesta qualificació és el de Volumetria Específica.
4. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus A (clau 9e) són:
 - Els edificis es situaran en l'emplaçament que, amb trama color gris, s'assenyala en els plànols d'ordenació, sèrie F, Estudi del Sòl Urbà, a escala 1:2000. La fondària edificable respecte el front marítim és de 24 metres. L'alineació dels edificis coincidirà amb l'alineació dels carrers Figueral i Saligar.
 - No s'admetrà cap voladiu per defora l'alineació de les façanes. Malgrat tot, i solament en el front del passeig marítim, es permetrà la formació de porxos en planta baixa i ocupables en forma de terrassa a la planta pis primer, amb les següents condicions:
 - Tenir una sortida uniforme de 4 metres, amb una alçada lliure mínima de 3,50 metres.
 - Desplegar-se en una longitud mínima de 40 metres de forma contínua.
 - Els espais no edificables tindran la condició d'espai d'ús privat mancomunat, i haurà d'ésser tractat, amb jardineria i arbrat. No hi serà permès l'aparcament.
 - L'alçada edificable serà de tres plantes (planta baixa i dues plantes pis) en les maçanes compreses entre els carrers Priorat de Sant Pere i Mota de Sant Pere, i de quatre plantes (planta baixa i tres plantes pis) en les maçanes compreses entre els carrers Mota de Sant Pere i Clot del Bassó.
 - La coberta dels edificis serà, amb un mínim del 50%, de tipus inclinat amb teula ceràmica.
5. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus B, (clau 9f) són:
 - Les edificacions es situaran retirades respecte l'alineació dels vials principals 3 metres i amb una fondària edificable de 13 metres. Es podran ajustar a l'alineació del vial respecte els carrers laterals o de menor façana. Dins aquests límits es podran produir trencaments de la continuïtat de la façana, sense que el retranqueix tingui més de 2 metres. El tram de façana retirat no pot ésser inferior a 12 metres.
 - No es defineix espai d'ús privat mancomunat. En conseqüència l'espai d'ús privat serà del 100%.
 - El percentatge màxim d'ocupació de l'edificació serà del 40% respecte la superfície de la parcel·la.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- El nombre màxim de plantes es fixa en dos (planta baixa i una planta pis). Es podrà construir una segona planta pis solament en un percentatge no superior al 50% de la projecció de les plantes inferiors sempre que es retiri un mínim de tres (3) metres de totes les alineacions de l'edificació.
 - Els espais no edificats no formen part de l'espai d'ús privat es disposarà jardineria i arbrat en, com a mínim, el 50% de la seva superfície, en especial el que dona façana a carrers. Aquest aspecte haurà d'ésser tractat específicament en els projectes que es presentin.
6. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus C (clau 9g) són:
- El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 3 metres de les alineacions dels vials. Es podran disposar porxos oberts en el front del carrer del Figueral i fins arribar a l'alineació del carrer en el supòsit que la planta baixa es destini exclusivament a ús comercial. L'amplada mínima dels porxos serà de 4 metres i tindran la condició d'espais públics, malgrat la seva titularitat privada.
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà, com a mínim, del 25% de la unitat de zona. L'espai d'ús privat serà, en conseqüència i com a màxim, del 75% de la unitat de zona.
 - El percentatge màxim d'ocupació serà del 75% de l'espai d'ús privat.
 - El nombre màxim de plantes admès a la zona es de tres (planta baixa i dues plantes pis).
7. Els paràmetres reguladors aplicables a la subzona de tipus D (clau 9h) són:
- El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 5 metres de l'alineació del vial de l'avinguda del Prat i del passatge Salvador Allende, podent-se ajustar a l'alineació en els carrers laterals. En cap cas podran sobresortir cossos volats fora l'alineació del vial.
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà, com a mínim, del 20% de la superfície de la unitat de zona. L'espai d'ús privat serà, doncs, del 80% com a màxim.
 - El percentatge màxim d'ocupació serà del 80% de la superfície de l'espai d'ús privat.
 - El nombre de plantes admissible a la subzona és de tres (planta baixa i dues plantes pis). La segona planta pis solament podrà ocupar un 50% de la projecció de la planta baixa i haurà de retirar-se un mínim de 3 metres de la façana principal de les plantes inferiors.
8. Excepte a la subzona tipus B (clau 9f) els usos comuns a les altres subzones incloses en aquesta qualificació són:
- Estatge uní i plurifamiliar.
 - Comercial, excepte en les plantes pis.
 - Hoteler.
- A més a més, a les subzones tipus A i C (claus 9e i 9g) s'admeten els usos següents:
- Esportiu.
 - Sòcio-cultural.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Recreatiu.



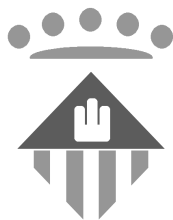
Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

A la subzona tipus B (clau 9f) solament s'admet l'ús d'estatge unifamiliar, juntament amb el comercial en planta baixa i vinculat a l'estatge.

Art. 149. Règim aplicable a la subzona de Desplegament en Parcel·lació (clau 9j).

1. Comprenen aquesta zona aquells sòls en els que el Pla General preveu es despleguin segons la tradicional fórmula d'edificacions aïllades dins una parcel·la. La base d'aquesta qualificació es troba en el fet de la situació existent de parcel·lació amb anterioritat al pla parcial, amb algunes edificacions, que condicionava la solució final a adoptar.
2. El desplegament del Pla General en aquesta zona és directe i immediat ja que es defineixen de forma unívoca tots els paràmetres aplicables.
No obstant això es podran desplegar Estudis de Detall amb l'objectiu d'aconseguir una volumetria singular, inclòs la possibilitat de definir edificacions plurifamiliars, sempre que l'àrea bastada⁹ tingui una superfície mínima de 3.500 m² de sòl.
3. El tipus d'ordenació aplicable a la zona és el d'Edificació Aïllada.
4. Els paràmetres reguladors de l'edificació són:
 - La parcel·la mínima s'estableix en 600 m . Es podran admetre parcel·les més petites si ja existissin amb anterioritat a l'aprovació inicial del pla parcial. En aquest cas la superfície mínima admissible serà de 350 m².
 - La façana mínima al carrer serà de 20 metres. En el cas de parcel·les inferiors a la mínima i ja existents anteriorment, la façana es podrà reduir fins a 13 metres.
 - El perímetre regulador es separarà un mínim de 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres de la resta de límits. La separació al carrer es podrà reduir a tres (3) metres en les parcel·les de menys de 600 m² de superfície i que estiguin en xamfrà, mentre que les separacions a les particions laterals i posterior es podran reduir a dos (2) metres en parcel·les de menys de 600 m².
 - L'alçada de l'edificació serà de planta baixa i una planta pis. S'admetrà l'ocupació en planta 2n pis fins a un 50% de la projecció de la planta baixa solament en el supòsit d'habitatges plurifamiliars o instal·lacions hoteleres.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 35%.
5. En aquesta zona solament s'admet l'ús d'estatge unifamiliar. Malgrat això, i en el supòsit especial fixat en el segon paràgraf del punt 2 del present article, s'admetran també els usos d'estatge plurifamiliar i hoteler.

⁹ El Ple de l'Ajuntament, en la sessió ordinària realitzada el dia 20 de novembre de 2000, per la majoria que requereix la Llei, va aprovar la correcció d'errors detectada a la transcripció del text de l'apartat 2, de l'article 149, en el sentit de posar "àrea bastada" on diu "parcel·la".



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 11. ZONA ESPECIAL CÀMPING (Clau 10)

Art. 150. Definició i objectius.

1. Compren aquesta zona aquell sector de sòl urbà desenvolupat segons les especificacions que contempla la modificació sectorial del Pla Parcial "El Prat" per a tal de facilitar la instal·lació d'un càmping caravaning.
2. L'objectiu bàsic d'aquesta qualificació és permetre el manteniment de l'ús de càmping en les condicions i forma que l'esmentada modificació contempla, així com regular els processos de canvi que es puguin plantejar pel moment de cessació de l'activitat.

Art. 151. Desplegament del Pla i regulació general.

1. El desplegament del Pla General en aquesta zona és directa i immediata.
2. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica. Pel seu desplegament, i complementàriament al que disposa en aquestes normes, es tindrà en compte la vigent "Reglamentació de Càmpings" ordre de la Generalitat de Catalunya de 14 d'abril de 1982, així com qualsevol altra que es pugui dictar i li sigui d'aplicació.
3. Els paràmetres de l'ordenació són:
 - El coeficient d'edificabilitat zonal es fixa en 0,33 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El perímetre regulador de l'edificació es fixa en 3 metres de qualsevol límit de la unitat de zona.
 - El nombre màxim de plantes és de dues (planta baixa i una planta pis).
 - El percentatge màxim d'ocupació serà del 7%.
4. Solament és admès l'ús residencial mòbil, induint-hi totes les activitats amb ell relacionades.
5. En el supòsit de canvi d'us, la nova ordenació es regularà mitjançant un Pla Especial que tindrà en compte els paràmetres aplicats al conjunt de l'àrea de referència:
 - ❖ Estàndards per a Sistemes Complementaris:
 - Zona Verda 15%
 - Altres dotacions 10%
 - ❖ Edificabilitat i densitat màxima
 - El coeficient d'edificabilitat serà el mateix que el que es defineix en el punt 3 del present article.
 - La densitat serà, com a màxim, de 30 estatges per hectàrea.
 - L'alçada de l'edificació serà de planta baixa i dues plantes pis. En el front marítim s'admetrà una tercera planta pis de forma parcial.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

6. S'estableix com a ús principal l'ús residencial, en les seves característiques d'uni i plurifamiliar. Complementàriament s'admeten tots els usos complementaris al propi residencial i que són:
- Comercial.
 - Hoteler.
 - Oficines.
 - Sanitari-Assistencial.
 - Educatiu.
 - Recreatiu.
 - Sòcio-Cultural.

Art. 152. Condicions complementàries de substitució d'us.

La possibilitat de canvi anirà condicionada, no solament a la cessació de l'activitat del càmping, sinó i prioritàriament al desenvolupament del sector de planejament "Residencial Les Salines", classificat en aquest text com a sòl urbanitzable programat, 1er quadrienni.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPÍTOL 5. SOL URBANITZABLE PROGRAMAT.

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS COMUNES.

Art. 153. Desplegament.

1. El desplegament del Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat es farà mitjançant Plans Parcial, els quals respectaran les determinacions que, per a cadascun d'ells, s'estableixen en el present Pla General.
2. Els límits dels plans parcials, així com la seva superfície i etapa en que es desenvoluparan es grafien en el plànol d'ordenació, sèrie D, a escala 1:10000 "Programa d'actuació".
3. En l'article 159 de les presents normes es defineixen les determinacions bàsiques de densitat, edificabilitat, usos admissibles, aprofitament urbanístic, nivell i tipus de cessions i, en general, totes aquelles dades que permetin un complet desenvolupament per a cada pla parcial.

Art. 154. Zonificació.

1. El Sòl Urbanitzable Programat comprèn les següents zones:
 - Zona de Desplegament Residencial..... clau 11
 - Subzona Intensitat I clau 11 a.
 - Subzona Intensitat II clau 11 b.
 - Zona de Pla Parcial en Execució..... clau 12
 - Subzona Intensitat I clau 12 a.
 - Subzona Intensitat II clau 12 b.
 - Subzona Intensitat III clau 12 c.
 - Subzona Intensitat IV clau 12 d.
 - Subzona Intensitat V clau 12 e.
 - Subzona Intensitat VI clau 12 f.
 - Subzona Verd Públic clau 12 v.
 - Zona de Planejament de Legalització..... clau 13
 - Zona de Desplegament Industrial..... clau 14
2. Les zones de "Desplegament Residencial" (clau 11) i de "Desplegament Industrial" (clau 14) constitueixen operacions de nova implantació. En elles les disposicions normatives específiques seran aplicables al conjunt del Pla Parcial definit en el plànol d'ordenació "Programa d'Actuació", inclosos els sòls destinats a Sistemes Generals i Locals.
3. La Zona de "Pla Parcial en Execució" (clau 12) comprèn sectors del territori amb pla parcial aprovat definitivament i que es troben en fase d'execució. La seva



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

definició concreta es grafia en els plànols d'ordenació sèrie G. "Sòl Urbanitzable Programat: Plans Parcial en Execució", a escala 1:2000. En ells es recullen els àmbits concrets d'aquests planejaments i que són:

- Pla de Sant Pere. Aprovat el 30.05.1990
- Mas Trader, 2n sector. Aprovat el 21.03.1975
- Parc de Cubelles. Aprovat el 04.12.1970

4. La zona de "Planejament de Legalització" recull aquells àmbits en els que s'han produït operacions d'ocupació clandestina del territori i que, pel seu abast, solament es pot reconduir el procés mitjançant operacions de legalització. Comprèn els següents sectors:
- Les Estoreres.
 - Ricreu.
 - Corral d'en Tort.

Art. 155. Paràmetres urbanístics

1. Índex d'edificabilitat zonal o brut.
Assenyala l'índex màxim d'edificabilitat d'ús privat, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, referit a la total superfície del Pla Parcial per quan s'aplica en tots els casos el que preveu l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
Dit índex s'entén aplicat a la totalitat dels usos admesos a la zona i no comptarà a efectes de les plantes que tinguin la condició de soterrànies.
2. Densitat màxima d'estatges.
Indica el nombre màxim d'estatges que, per hectàrea, es poden construir a cada zona o sector de planejament.
3. La resta de paràmetres aplicables són els que es defineixen al títol 3. "Règim urbanístic del sòl", capítol III. de les presents Normes.

Art. 156. Cessions.

1. Els Plans Parcial preveuran reserves per a parcs i jardins, zones esportives i d'esbarjo, centres culturals i docents i altres serveis en proporció adequada a les necessitats col·lectives i en la quantia mínima que s'estableix en els articles 25 del Decret Legislatiu 1/1990 del 12 juliol i 75 i següents del Reglament de la Llei 3/84 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya. No obstant això, i en aplicació del que preveu el mateix article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, les reserves de sòl per aquestes finalitats seran, per a cada sector de planejament, les que s'assenyalen en l'article 156 de les presents normes, atès que pel conjunt de cada quadrienni es garanteixi una reserva mínima a l'estipulada per a cadascun dels fins previstos.
Aquests sòls seran de cessió obligatòria i gratuïta i en el cas de parcs i jardins urbans s'haurà de realitzar la urbanització i l'enjardinament a càrrec dels propietaris i/o promotors.
2. Seran també de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a Sistemes Generals, ja que se'ls hi adjudica un aprofitament idèntic a la resta del sector,



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

d'acord amb el que disposa l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/1990. En el supòsit de tractar-se de Parcs i Jardins Urbans s'hauran de cedir urbanitzats i enjardinats.

3. A més, hauran de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic resultant de tot el sector ordenat pel Pla Parcial.

Art. 157. Aprofitament urbanístic.

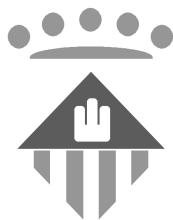
1. Als efectes del que disposa l'article 125 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 juliol es defineixen les següents qualificacions de referència per a l'establiment de l'aprofitament urbanístic:
- Zona tipus A - Residencial turístic costaner (fins la via del tren)
 - Zona tipus B - Residencial turístic no costaner (entre tren i carretera)
 - Zona tipus C - Sòl urbà. Casc antic.
 - Zona tipus D - Sòl urbà. Eixample.
 - Zona tipus E - Edificació aïllada unifamiliar en urbanització.
 - Zona tipus F - Implantacions marginals.
 - Zona tipus G - Polígons industrials.
2. Pel que fa a la determinació dels coeficients que estableixin en cada zona tipus la intensitat dels usos admesos, la rigidesa de la demanda de l'ús i les repercussions del valor del sòl i de la urbanització - paràgrafs a), b) i c) de l'esmentat article 125 del Decret Legislatiu 1/1990 - s'estableixen els següents valors relatius:

	a)	b)	c)
Zona tipus A	1 x Ce	0.9	1
Zona tipus B	1 x Ce	0.8	0.8
Zona tipus C	0.7	0.9	0.7
Zona tipus D	0.6	0.8	0.7
Zona tipus E	0.8 x Ce	0.9	0.7
Zona tipus F	0.6 x Ce	0.3	0.6
Zona tipus G	0.9 x Ce	1	0.9

3. El coeficient d'homogeneització resultant de conjuminar els coeficients descrits en el punt anterior és, per a cada zona tipus, el següent:

Zona tipus A	0,900 x Ce
Zona tipus B	0,640 x Ce
Zona tipus C	0,441
Zona tipus D	0,336
Zona tipus E	0,504 X Ce
Zona tipus F	0,108 X Ce
Zona tipus G	0,810 x Ce

^{Ce} Essent Ce el coeficient d'edificabilitat aplicable a cada zona.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

4. L'aprofitament sectorial serà el resultat de multiplicar la superfície de cada zona tipus pel seu coeficient d'homogeneització. Els sistemes generals que es prevegi siguin de cessió gratuïta se'ls hi aplicarà l'aprofitament establert per a la zona tipus en concordança amb el que preveu l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. En el supòsit d'haver-hi més d'una zona tipus, l'aprofitament es ponderarà en funció de les superfícies de cadascuna de les zones que conformin el sector de planejament.

Art. 158. Sistema Viari.

1. Els sòls assignats al Sistema General Viari inclosos dins un sector de planejament parcial seran, en tots els casos, de cessió obligatòria i gratuïta. En aquest cas se'ls aplicarà un aprofitament anàleg al de la zona tipus vigent al sector i en la forma prevista en l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

En els plànols d'ordenació es fixen les condicions bàsiques de traçat d'aquests vials i que el Plans Parcial podran precisar i ajustar, encara que hauran de respectar les característiques definides en el Pla General.

2. La vialitat complementària que es dibuixa s'entén amb caràcter orientatiu, podent-se modificar les seves previsions amb la convenient justificació d'una major funcionalitat i imatge urbana o adaptació a les característiques morfològiques del territori, i sempre i quan l'Ajuntament ho autoritzi.
3. Com a norma general els carrers tindran una amplada mínima d'11 metres, que s'augmentarà a 13 metres quan es tracti de sistemes generals. No obstant això, s'admetran amplàries inferiors en actuacions puntuals de legalització. En aquests casos l'amplada mínima serà de 8 metres, llevat que això suposi afectacions importants en les que el benefici de la major amplada no compensi el dany causat. En aquest supòsit l'amplada es podrà reduir fins a 5 metres.
4. En aplicació del que preveu l'article 121.3.c) del Decret Legislatiu 1/1990, els particulars venen obligats a executar al seu càrrec totes les obres d'infraestructura, inclosos els sistemes generals viaris, i aquelles altres que s'assenyalen en l'article següent per a cada sector de planejament.

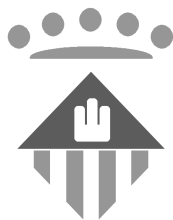
Art. 159. Sectors de planejament.

1. El Pla General, en el plànol d'ordenació sèrie D. "Programa d'Actuació" a escala 1:10000, defineix els àmbits, zona tipus, superfície i etapa d'actuació dels plans parcials a desenvolupar en els pròxims anys.
2. Els Plans Parcial de nova planta a desenvolupar, amb la regulació concreta que tindrà cura el seu desplegament, són els següents:

a) Residencial "Bardají Vilanova"

Comprèn els terrenys que completaran la urbanització del municipi fins arribar al terme de Vilanova i la Geltrú. La seva programació es deriva del fet de trobar-se en fase de colmatació els sectors colindants urbanitzats i edificats a partir de la revisió que va entrar en vigor l'any 1986.

- Superfície total del sector: 8,75 Ha.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Qüestions de disseny:
Es tindran en compte les disposicions de la vigent Llei de Costes i el seu reglament. En especial, la línia d'edificació residencial tindrà en compte el que preveuen els articles 23 i següents de la Llei de Costes, sense perjudici d'aplicar allò indicat a la Disposició Transitòria Vuitena del Reglament.
- d) Industrial "Les Salines".
Comprèn aquells sòls situats junt a la Central Tèrmica, amb façana a la carretera i en els que l'aprofitament agrícola és gairebé nul per la salinitat del subsòl. Té per objectiu cobrir les necessitats detectades en el camp industrial i de serveis oferint una oferta de qualitat, compatible amb el fet turístic pròxim.
- Superfície total del sector: 22,26 Ha.
 - Zona tipus aplicable: Zona de Desplegament Industrial, (clau 14).
 - Cessions mínimes:
Sistemes Generals: Infr. Tècniques..... 1,5 Ha.
Sistemes Locals: Zona verda..... 10%.
 - Aprofitament urbanístic: 8,1138 u.a.
 - Etapa d'actuació: 1er. quadrienni.
 - Altres condicions:
S'hauran de cedir els terrenys que han de permetre l'ampliació carretera C-246 a quatre carrils de circulació, i també els que, d'acord amb la legislació vigent, formen part de la servitud de domini del ferrocarril.
Així mateix anirà a càrrec del polígon la construcció d'un pas elevat sobre la carretera C-246.
3. Els Plans parcials, que es preveuen amb l'objectiu de legalitzar actuacions marginals són:
- a) Les Estoreres
Comprèn terrenys situats junt a la urbanització "Mas Trader" i que han estat fruit de diverses actuacions clandestines i que defineixen un conjunt dispers però molt edificat. En part les edificacions voregen amb el riu Foix.
- Superfície total del sector: 19,42 Ha.
 - Zona tipus: Zona de Planejament de Legalització (clau 13).
 - Cessions mínimes:
Sistemes Locals: Zona verda 10%
Equipaments 5%
 - Aprofitament urbanístic 0,5663 u.a.
 - Etapa d'actuació : 1er. quadrienni.
- b) Ricreu
Actuació marginal de poca entitat situada front l'anterior, a l'altre costat del riu Foix. S'acoten els límits estrictament ocupats, deixant lliure la resta de plana agrícola entre aquesta implantació i la urbanització "Corral d'en Cona"
- Superfície total del sector: 4,16 Ha.
 - Zona tipus: Zona de Planejament de Legalització (clau 13).
 - Cessions mínimes:
Sistemes Locals: Zona verda 1,17 Ha.
 - Aprofitament urbanístic: 0,1213 u.a.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Etapa d'actuació: 1er. quadrienni.
Tota la reserva per a Sistemes s'adscriu a Zona Verda i que coincideix amb una àrea lliure d'edificació junt al riu Foix i que en el plànol d'ordenació B-2, "Qualificació Urbanística del Sòl", a escala 1:5000, s'assenyala com a Vz

c) Corral d'en Tort.

Actuació d'una certa entitat realitzada amb el suport d'un planejament parcial que mai va arribar a aprovar-se definitivament. Es recull l'àmbit estricte del susdit pla.

- Superfície total del sector: 3,69 Ha.
- Zona tipus : Zona de Planejament de Legalització (clau 13).
- Cessions mínimes:
Sistemes Locals: Zona verda 1,02 Ha.
- Aprofitament urbanístic : 0,4476 u. a.
- Etapa d'actuació : 1er. quadrienni.

Les reserves de sòls de cessió es localitzen orientativament en el plànol d'ordenació B-2, "Qualificació Urbanística del sòl", a escala 1:5000, i el seu emplaçament és coincident amb el de l'antic pla parcial.

Tots aqueixos tres sectors, en els plans parcials que es tramitin, hauran de contemplar solucions que permetin connectar la xarxa viària pròpia amb la del municipi, devent sufragar els costos que dites obres representen.

4. Els plans parcials en fase d'execució són tres:

- Pla de Sant Pere
- Mas Trader, sector 2on.
- Parc de Cubelles

La seva ordenació detallada es grafia en els plànols d'ordenació, sèrie G, a escala 1:2000. Tots ells es regiran pel que es preveu a la zona en concret "Zona de Pla Parcial en Execució" (clau 12), tant pel que fa als processos d'urbanització pendents com els d'edificació.

En els sectors "Mas Trader, 2n sector" i "Parc de Cubelles" s'actuarà pel sistema de cooperació en el segon cas es redactarà un projecte de reparcel·lació a l'objecte de transmetre a l'Ajuntament els sòls de titularitat pública.

En el sector "Pla de Sant Pere" s'actuarà pel sistema de Compensació, tal i com ja s'està desenvolupant.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 2. ZONA DE DESPLEGAMENT RESIDENCIAL (CLAU 11)

Art. 160. Definició i subzones.

1. La zona de Desplegament Residencial, clau 11, comprèn aquells sòls urbanitzables programats de nou desplegament, de caràcter residencial i que tenen per finalitat completar l'estructura urbana existent i que ajudaran a configurar la definitiva imatge de Cubelles.
2. En funció del seu diferent aprofitament urbanístic, així com la incidència específica que representen en el fet urbà, es diferencien dues subzones:
 - Subzona intensitat I clau 11 a.
 - Subzona intensitat II clau 11 b.

Art. 161. Regulació general de la subzona intensitat I (clau 11 a).

1. Edificabilitat i densitat màxima.
L'índex d'edificabilitat bruta o zonal es fixa en 0,40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
La densitat màxima es fixa en 32 estatges per hectàrea.
2. Tipus d'ordenació.
S'admeten dos tipus d'ordenació: Edificació Aïllada i Volumetria Específica. També s'admetran ordenacions segons Alineació de Vial en els llocs on ja hi hagi aquest tipus.
3. Condicions d'ordenació segons Edificació Aïllada.
 - Parcel·la mínima: 600 metres quadrats de sòl.
 - Alçada de l'edificació: Planta baixa i dues plantes pis.
 - Separació mínima: 3 metres a tots els límits
4. Condicions d'ordenació segons Volumetria Específica:
 - La unitat de zona coincidirà amb una maçana, o la part d'ella uniformement qualificada.
 - Espai d'ús privat mancomunat: 30% com a mínim.
 - Alçada de l'edificació: igual que en Edificació Aïllada.
 - Separació a límits: igual que en Edificació Aïllada.
5. Condicions generals d'ús.
S'estableix com a ús principal el residencial, en llurs categories d'estatges uni i plurifamiliars. Els usos complementaris a l'ús principal i admesos a la zona són:
 - Comercial, en planta baixa o soterrani
 - Hoteler



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Oficines
- Sanitàrio-assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Sòcio-cultural
- Esportiu

Art. 162. Regulació general de la subzona intensitat II. (clau 11 b.)

1. Edificabilitat i densitat màxima.
L'índex d'edificabilitat bruta o zonal es fixa en 0,33 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. D'aquest índex solament 0,30 m²/m². es podran destinar a l'ús d'habitatge, mentre que la resta es destinaran a usos complementaris a l'ús d'habitatge. La densitat màxima es fixa en 30 estatges per hectàrea.
2. Tipus d'ordenació.
El tipus d'ordenació serà el de Volumetria Especifica.
3. Condicions de l'ordenació seran:
 - La unitat de zona coincidirà amb una maçana, o la part d'ella uniformement qualificada.
 - Espai d'ús privat mancomunat: 30% com a mínim.
 - Alçada de l'edificació: Planta baixa i tres plantes pis.
 - Separació mínima a límits: 6 metres a tots els límits. En el front marítim les construccions es podran alinear amb la línia oficial del carrer.
4. Condicions generals d'ús.
S'estableix com a ús principal el residencial, en llurs categories d'estatges uni i plurifamiliars. Els usos complementaris a l'ús principal i admesos a la zona són:
 - Comercial, en Planta baixa o soterrani
 - Hotel·ler
 - Oficines
 - Sanitàrio-assistencial
 - Educatiu
 - Recreatiu
 - Sòcio-cultural
 - Esportiu



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 3. ZONA DE PLA PARCIAL EN EXECUCIÓ (CLAU 12)

Art. 163. Definició, objectius i subzones,

1. Correspon aquesta qualificació a aquells sectors del territori en els que, disposant de Pla Parcial aprovat, aquest és parcialment executat, o bé, es troba en fase d'execució, existint una clara voluntat de completar el procés ja iniciat.
2. L'objectiu bàsic d'aquesta qualificació és la de respectar íntegrament uns planejaments aprovats i en cursa d'execució, facilitant el camí per a tal que aqueixos sectors s'integrin al fet urbà un cop reuneixin les condicions que, amb caràcter de mínims, estableix l'article 78 de la Llei del Sòl, així com els plans parcials i projectes d'urbanització que els despleguen.
3. Els sectors que s'inclouen en aquesta qualificació són: "Mas Trader, 2n sector", "Parc de Cubelles" i " Pla de Sant Pere". Pel que fa al Pla Parcial "Mas Trader, 2n sector", l'àmbit que es recull en el Pla General correspon al polígon d'actuació núm. 1 aprovat per l'Ajuntament a efectes de gestió, havent-se desclassificat la resta en aplicació del que preveu la Disposició Transitòria Primera de la Llei 9/1981 de Protecció de la Legalitat Urbanística.
4. En compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 26 d'octubre de 1983 en aquesta zona es defineixen tot un seguit de subzones, per a les que es defineixen unívocament els paràmetres urbanístics a aplicar en cada una d'elles i que són transcripció adaptada de les ordenances dels corresponents plans parcials. Aquestes subzones són:
 - Subzona intensitat I clau 12a
 - Subzona intensitat II clau 12b
 - Subzona intensitat III clau 12c
 - Subzona intensitat IV clau 12d
 - Subzona intensitat V clau 12e
 - Subzona intensitat VI clau 12f
 - Espais lliures clau 12v

Art. 164. Desplegament del Pla General.

1. La revisió del Pla General d'Ordenació recull i respecta les condicions específiques de parcel·lació i edificació contingudes en els respectius Plans Parcials, encara que adaptats en les seves condicions generals a tot allò que s'assenyala en aquestes Normes, en especial pel que fa als tipus d'ordenació, edificabilitat, regulació dels usos, programa funcional i condicions estètiques de



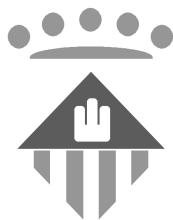
Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- les edificacions i tractament dels espais lliures.
2. El sistema d'actuació escollit per a cada un d'aquests sectors és el que s'assenyala a l'article 159.4 de les presents Normes. S'ha establert el sistema de cooperació solament per aquells casos en els que la falta d'una promoció privada solvent aconsella l'actuació pública a l'efecte de garantir la implantació dels serveis i la materialització de les cessions en forma adequada. No obstant això, i de sol·licitar-ho una majoria qualificada de propietaris es podrà acceptar una actuació pel sistema de compensació.
 3. Transitòriament es podran concedir llicències d'edificació d'acord amb les normes que aquí es diuen, a tots aquells sectors que reuneixin, com a mínim, les condicions d'urbanització fixades a l'article 026.1 d'aquestes Normes.
 4. Malgrat ésser sòls de nova urbanització, i tenint en compte les situacions de fet existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla General, s'admetran parcel·les en les que les seves condicions no arribin a les condicions urbanístiques mínimes. Aquesta situació s'haurà de demostrar documentalment, mitjançant escriptura pública constituïda amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva de la revisió del Pla general vigent (9 de juny de 1993). Els marges de variació seran del 25%, com a màxim. En aquest supòsit els paràmetres de l'edificació es reduiran en aquest mateix marge de variació i s'aplicaran sobre la superfície real de la parcel·la.¹⁰

Art. 165. Regulació general de la subzona 12a.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada.
2. Els paràmetres de l'edificació són:
 - La superfície mínima de parcel·la s'estableix en 400 m². La façana mínima a carrer serà de 15 metres.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 30% de la superfície de la parcel·la, amb un màxim de 225 metres quadrats.
 - El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El coeficient d'edificabilitat complementària es fixa en 0,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 75 m².
 - L'espai lliure agrupat serà, com a mínim, el 35% de la superfície de la parcel·la.
 - L'altura màxima de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà 6 metres de l'alineació oficial del carrer i 3 metres de la resta de límits.
3. A aquesta subzona solament s'admet l'ús d'estatge unifamiliar per parcel·la). Respectant les condicions generals de volum s'admetrà l'agrupació d'estatges, mantenint el caràcter unifamiliar dels mateixos i fins a un màxim de 4, dins una parcel·la de superfície mínima igual al nombre d'estatges per la superfície

¹⁰ Art. 4.4. modificat mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 20/10/2004.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

mínima de la parcel·la. Hauran de conformar una composició unitària, tan en la forma com en els materials.

Art. 166. Regulació general de la subzona 12b.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada.
2. Els paràmetres de l'edificació són:
 - La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 800 metres quadrats de sòl.
 - La façana mínima a carrer es fixa en 20 metres.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 20%, amb un màxim de 325 metres quadrats.
 - El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,08 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 125 metres quadrats.
 - L'espai lliure agrupat serà, com a mínim, del 40% de la superfície de la parcel·la.
 - L'altura de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis.
 - El perímetre regulador de l'edificació és separarà 6 metres de l'alineació oficial del carrer i 3 metres de la resta de límits.
3. En aquesta subzona solament s'admetrà l'ús d'estatge unifamiliar (1 per parcel·la).

Art. 167. Regulació general de la subzona 12c.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada.
2. Els paràmetres que han de regular les edificacions són:
 - La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 1000 metres quadrats de sòl.
 - La façana mínima al carrer és de 20 metres.
 - El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 15%, amb un màxim de 325 metres quadrats de sòl.
 - El coeficient d'edificabilitat neta serà de 0,18 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,06 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 150 metres quadrats construïts.
 - L'espai lliure agrupat serà com a mínim, del 45% de la superfície de la parcel·la.
 - L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis. La planta pis solament podrà ocupar el 60% de la projecció de la planta baixa.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà 6 metres de l'alineació oficial del carrer i 3 metres de la resta de límits.
3. En aquesta subzona solament s'admetrà l'ús d'estatge unifamiliar (1 per parcel·la).

Art. 168. Regulació general de la subzona 12d.

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada. Opativament es podrà optar pel de



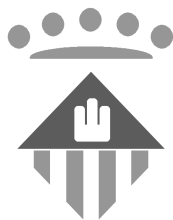
Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Volumetria Específica, quan l'ordenament abasti tota la unitat de zona.
2. En el cas d'Edificació Aïllada els paràmetres de l'ordenació, així com els usos, son els mateixos regulats per a. la subzona intensitat II, clau 12b.
 3. Pel cas d'optar per Volumetria Específica els paràmetres de l'ordenació seran:
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - L'espai d'ús privat mancomunat s'estableix en el 25%, com a mínim. En conseqüència l'espai d'ús privat serà del 75%,com a màxim.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 40% respecte l'espai d'ús privat.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 10 metres de tots els límits de la unitat de zona.
 - El nombre de plantes admissibles és de tres, malgrat que l'última solament podrà ocupar el 60% de l'ocupació de la planta baixa.
 4. Els usos admissibles en aquest cas són els següents:
 - Hotel·ler.
 - Residencial Especial.
 - Comercial, en planta baixa i amb un màxim del 10% del total del sostre edificable.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Educatiu.
 - Recreatiu.
 - Sòcio-cultural.
 - Esportiu.

Art. 169. Regulació general de la subzona 12e.

1. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
2. Els paràmetres de l'ordenació són:
 - El coeficient d'edificabilitat zonal es fixa en 0,40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - L'espai d'ús privat mancomunat serà del 40%, com a mínim, de la unitat de zona. L'espai d'ús privat serà, doncs, el 60% com a màxim.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 40% respecte l'espai d'ús privat.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà 10 metres de les alineacions del carrer i 3 metres de la resta.
 - El nombre màxim de plantes és de dues (planta baixa i una planta pis).
3. Els usos admissibles a aquesta subzona són:
 - Comercial.
 - Recreatiu.
 - Educatiu.
 - Esportiu.
 - Sòcio-cultural.
 - Residencial unifamiliar en planta pis i amb un màxim del 40% respecte el total sostre edificable.

Art. 170. Regulació general de la subzona 12 f.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

1. El tipus d'ordenació és el d'Edificació Aïllada. S'admet també la Volumetria Específica en el supòsit d'abastar una maçana sencera.
2. Els paràmetres de l'ordenació són:
 - La parcel·la mínima es fixa en 1.000 metres quadrats de i sòl.
 - El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,96 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El nombre màxim de plantes edificables és de tres (planta baixa i dues plantes pis).
 - El coeficient màxim d'ocupació és del 40%.
 - Les edificacions es separaran un mínim de 6 metres de les alineacions del carrer i 3 metres de la resta de límits.

En el supòsit de desplegament segons Volumetria Específica, a més dels paràmetres definits en aquest article, es reservarà un percentatge mínim del 30% de la unitat de zona destinada a espai d'ús privat mancomanat, del que el 80% s'haurà de localitzar en un únic emplaçament en el que s'hi pugui inscriure un cercle de 30 metres de diàmetre.

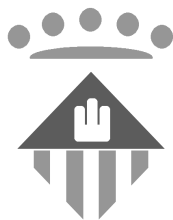
3. Els usos admesos a la zona són:
 - Residencial uni i plurifamiliar.(1 habitatge per cada 120 m² de parcel·la).
 - Comercial, en planta baixa o edifici exclusiu. També en planta soterrani.
 - Hoteler.
 - Sanitàrio-assistencial.
 - Educatiu.
 - Recreatiu.
 - Sòcio-cultural.
 - Esportiu.

Art. 171. Regulació general de la subzona 12V.

1. Constitueixen aquesta zona aquells terrenys destinats a espais lliures propis del sector, la titularitat dels quals serà pública en funció del que disposa la Llei del Sòl. Tenen la consideració de Sistema Local de Jardins Públics.
2. Per a la regulació dels mateixos s'estarà a allò que es disposa en els articles 046 i 047 de les presents Normes.

Art. 172. Condicions estètiques de les construccions.

1. Els edificis respondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials. En els projectes que es presentin haurà de constar expressament els materials i colors a utilitzar en la construcció i el constructor respectarà allò estrictament fixat en el projecte aprovat. L'incompliment d'aquesta condició podrà motivar l'enderroc o la modificació d'allò que estigui mal executat segons la llicència atorgada.
2. En la composició de l'edifici es tindrà en compte els següents elements:
 - Sòcol. Part de l'edificació fins a 1 metre pel damunt del paviment de la planta baixa. Compren el tros de planta soterrani que no estigui ensorrada.
 - Coberta. Constituïda pels elements de remat de l'edifici. Es delimita per un pla horitzontal que neix del punt d'arrencada dels elements de la coberta.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Cos principal. La resta de l'edifici, comprès entre sòcol i coberta.
El conjunt dels tres elements tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials, cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, podrà compondre-se amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga.
- 3. Els materials utilitzats seran els propis del país, prohibint-se expressament tots aquells que siguin clarament aliens (pissarra, etc. ...) o imitacions dels mateixos (teula de formigó, etc. ...)
- 4. Els cossos auxiliars tindran un volum i textura anàleg a l'edifici principal.
- 5. No són admeses les construccions provisionals ni les barraques. Tots els edificis tindran, com a mínim, una superfície útil igual a la que correspon el programa funcional de quatre (4) persones, és a dir, 56 metres quadrats útils. No es admesa la construcció prèvia de garatge.

Art. 173. Intervenció municipal.

En els projectes que es presentin, així com els Estudis de Detall, l'Ajuntament en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per a tal de donar degut compliment al contingut de les presents Normes.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 4. ZONA DE PLANEJAMENT DE LEGALITZACIÓ (CLAU 13)

Art. 174. Definició i subsectors.

1. Comprèn aquesta zona aquells sòls que el Pla recull com a sectors en els que s'ha detectat un procés de parcel·lació i ocupació clandestina del territori de tipus residencial, i que, per les seves característiques, és factible de reconduir mitjançant un procés de planejament que regularitzi les situacions existents solament factible amb la seva catalogació com a sòl urbanitzable.
Són sectors despleats sense un esquema global i que presenten una estructura de la propietat molt dividida i amb una gran quantitat d'edificacions de molt diferent tipus i caràcter, encara que bàsicament són estatges unifamiliars.
2. Es recullen tres sectors:
 - Les Estoreres.
 - Ricreu.
 - Corral d'en Tort.

Art. 175. Regulació General de la zona.

1. Edificabilitat i densitat màxima.
L'índex d'edificabilitat bruta o zonal és de 0,27 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
La densitat és de 15 estatges per Hectàrea.
2. Tipus d'ordenació.
El tipus d'ordenació serà el d'Edificació Aïllada.
3. Condicions de l'edificació:
 - La parcel·la mínima es fixa en 400 metres quadrats. Malgrat això, es podran acceptar situacions de superfície inferior sempre que es demostrï feafentment la propietat de la parcel·la amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.
 - La façana mínima al carrer serà de 12 metres. S'admetran situacions anàlogues al punt anterior, però mai la façana serà inferior a 9 metres.
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà 4 metres de l'alineació del carrer i 2 metres de la resta.
 - En parcel·les inferiors a 12 m. de façana es podrà reduir aquesta separació, en els laterals, a 1,5 metres.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, planta baixa i una planta pis.
4. Condicions generals d'us.
En general solament és admès l'ús d'estatge unifamiliar (1 per parcel·la).



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

S'admetran els estatges bifamiliars en parcel·les de superfície el doble, com a mínim, de la fixada com a mínima. No s'admet l'aparellament de més de dos estatges sota cap concepte.

SECCIÓ 5. ZONA DE DESPLEGAMENT INDUSTRIAL (CLAU 14).

Art. 176 Definició.

Comprèn els sòls urbanitzables definits per la seva vocació industrial i que tenen per objectiu oferir possibilitats d'implantació a aquelles indústries i instal·lacions de serveis que s'han de localitzar, pel tipus d'activitat que despleguen, al llarg de les carreteres o zones de fàcil comunicació. La seva catalogació com a sòl urbanitzable programat és funció de la demanda actualment existent en el municipi de Cubelles.

Art. 177. Regulació general de la zona.

1. Edificabilitat.
L'índex d'edificabilitat bruta o zonal es fixa en 0,45 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
2. Tipus d'ordenació.
S'admeten dos tipus d'ordenació: Volumetria Específica i Edificació Aïllada.
3. Condicions de l'ordenació comunes per ambdós tipus:
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de 10 metres de l'alineació del carrer i 5 metres de la resta de límits.
 - L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres respecte el nivell del paviment de la planta baixa.
4. Condicions de l'ordenació segons Volumetria Específica:
 - La unitat de zona tindrà, com a mínim, 10.000 metres quadrats de superfície.
 - El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 60% de la superfície de la unitat de la zona.
5. Condicions de l'ordenació segons Edificació Aïllada:
 - La parcel·la mínima edificable s'estableix en 2500 metres quadrats de superfície.
 - El percentatge màxim d'ocupació serà del 50%.
 - Solament s'admet una indústria o activitat per parcel·la.
6. Els usos admesos a la zona són els següents:
 - Industrial / categories 1a, 2a i 3a.
 - Comercial.
 - Comercial concentrat.
 - Magatzems.
 - Estacions de servei.
 - Recreatiu.
 - Hoteler.
 - Sanitàrio-Assistencial.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

7. Qüestions de disseny urbanístic i arquitectònic.
Atès el caràcter de zona industrial qualificada, les Normes Urbanístiques que despleguin el pla parcial incidiran especialment en el disseny dels edificis i en el tractament de l'espai lliure que els envolta. En aquest sentit els materials de les façanes seran de qualitat i els espais circumdants es tractaran amb arbrat de fulla perenne, els quals hauran d'estar en tot moment en perfecte estat de conservació i manteniment. Tanmateix, en el front de la carretera solament es permetrà la instal·lació d'indústries i activitats qualificades, en especial els usos comercial, comercial concentrat i recreatiu, amb un gran percentatge de superfície acristal·lada en forma d'aparador.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPITOL 6. SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 178. Definició.

Aquest Pla General classifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, però en els que la seva programació no es considera necessària dins el programa d'actuació del Pla General.

Art. 179. Desplegament del Pla General.

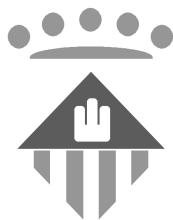
1. El desplegament del Pla General en aquest tipus de sòl, sense perjudici de les previsions excepcionals que es citen en l'article 003 d'aquestes Normes, es realitzarà a través de:
 - Programa d'Actuació Urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest capítol i les generals previstes a la Llei del Sòl.
 - Pla Parcial d'Ordenació.
 - Projecte d'Urbanització.
 - Programa d'Edificació, en el cas que es tracti de promocions privades.
2. Les iniciatives d'actuació podran ésser públiques o privades. En aquest darrer supòsit s'hauran de seleccionar mitjançant un concurs, d'acord amb allò que disposa l'article 217 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 180. Contingut de les bases.

Les bases del concurs per a la selecció de les iniciatives de desplegament del sòl urbanitzable no programat hauran de respectar les determinacions d'aquest capítol. Malgrat això podran apartar-se de les mateixes amb l'exclusiu objecte d'excloure d'altres usos, reduir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes en concepte de cessions gratuïtes dels promotors i/o propietaris, així com redistribuir els espais per a sistemes sempre que es mantinguin o augmentin els destinats a parcs i jardins i a instal·lacions esportives públiques.

Art. 181. Infraestructures exteriors.

En les bases del concurs es deuran concretitzar els elements d'infraestructura exterior de tot tipus que haurà de realitzar al seu càrrec el promotor del Programa d'Actuació Urbanística, que en el cas de que ja es defineixin en aquest Pla General tindran el caràcter de mínims.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Art. 182. Condicions complementàries als Programes d'Actuació urbanística.

1. En la redacció dels Programes d'Actuació Urbanística s'haurà de tenir en compte, a més de les determinacions específiques pel sòl urbanitzable no programat, les determinacions generals respecte els sistemes i sobre la protecció de la natura, així com dels bens culturals previstos en aquest Pla General i dels que es puguin preveure en altres documents que el desenvolupin.
2. En les actuacions en Sòl Urbanitzable No Programat s'hauran de respectar al màxim les condicions naturals del territori. No es podran aprovar Programes d'Actuació Urbanística que, encara que emparats per legislacions especials, suposin la transformació o desaparició dels elements naturals. Per aquest motiu es podrà regular específicament l'alçada màxima, encara que el present Pla la fixi, així com les condicions estètiques i formals de les edificacions.
3. Els Programes d'Actuació Urbanística fixaran les reserves mínimes de sòl de cessió (sistemes), que en cap cas podran ésser inferiors a allò que disposen els articles 25 del Decret Legislatiu 1/1990 i 75 i següents del Reglament de la Llei 3/1984.

Art. 183. Compromisos i garanties.

1. Les bases fixaran els compromisos i garanties necessàries per a tal d'assegurar l'acompliment de les obligacions imposades als propietaris d'acord amb allò que disposa l'article 146, paràgrafs 3 i 4 de la Llei del Sòl, així com pel que al respecte es regula en el present Pla General.
2. Les bases podran preveure que la cessió del percentatge d'aprofitament del sector, a càrrec dels propietaris i materialitzada en terrenys, passi a incrementar els sòls destinats a sistemes complementaris, o bé, s'imputi a Sistemes Generals.

Art. 184. Règim urbanístic transitori.

En tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat restaran subjectes a les limitacions regulades en l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, així com allò que es disposa a l'article 190 d'aquestes Normes.

Art. 185. Nucli de població.

1. Es defineix com a "nucli de població" l'assentament humà generador de requeriments o de necessitats assistencials i de serveis urbanístics.
2. Es considerarà condició objectiva de formació de nucli de població l'existència de més de 4 estatges o unitats residencials en un sector de sòl no urbà delimitat per un cercle de 350 metres de diàmetre, excepte en els sectors qualificats com a zona de valors protegits, clau 17a, - sectors de Rocacrespa i Molí de la Palma - en els que es determinarà per l'increment del volum actual en un 15% o per la construcció de nous estatges a l'entorn del conjunt edificat a distàncies inferiors a 100 metres de la delimitació que dels mateixos es fa en aquest Pla General.
3. No es considerarà nucli de població l'agrupació fins a 4 estatges en un indret del



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

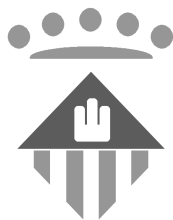
territori rural si s'acompleix la condició indicada en el punt anterior i es donen les següents condicions:

- No s'obrin noves vies d'ús col·lectiu.
- No s'estableixin serveis comuns.
- No es modifiqui l'estructura de la propietat.

Art. 186. Qualificació urbanística.

El Sòl Urbanitzable No Programat compren la següent zona:

- Zona de Nou Desplegament Urbà clau 15



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 2. ZONA DE NOU DESPLEGAMENT URBÀ (CLAU 15)

Art. 187. Definició i subzones.

1. Compren els sòls urbanitzables que venen definits per la seva vocació de configurar situacions típicament urbanes la funció dels quals és la de completar el teixit urbà subjacent.
2. En aquesta zona solament es preveu una única qualificació.

Art. 188. Dimensió mínima.

La dimensió mínima de les actuacions urbanístiques es fixa en 5 Ha. El territori ordenat per cada Programa d'Actuació ha d'ésser continu. S'exceptuen d'aquesta condició de grandària mínim els sectors que es trobin envoltats pel sòls de diferent règim urbanístic o també per elements determinats de l'estructura del territori.

Art. 189. Regulació general de la zona.

1. El tipus d'ordenació serà de Volumetria Específica.
2. Els paràmetres que regiran l'ordenació són:
 - El coeficient d'edificabilitat bruta es fixa en 0,30 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - En el supòsit de desenvolupar un polígon residencial, la densitat màxima serà de 25 estatges per hectàrea.
 - L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,50 metres.
3. El Programa d'Actuació Urbanística definirà l'ús principal que regirà a la zona en funció de les necessitats vigents en aquell moment. L'escollirà d'entre els següents:
 - Residencial, en les seves categories de plurifamiliar i hotelier i residencial especial.
 - Comercial, comercial concentrat i oficines.
 - Industrial

No es defineixen usos incompatibles que, en tot cas, definirà el P.A.U.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPITOL 7. SOL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 190. Àmbit d'aplicació.

Les Normes d'aquest capítol s'apliquen als terrenys classificats com a No Urbanitzables, així com als Urbanitzables No Programats en tan no estiguin aprovats els corresponents programes d'actuació urbanística. Als efectes d'aplicació temporal d'aquestes normes en els sòls urbanitzables no programats s'estarà a allò que es disposa per a la zona Rural (clau 18).

Art. 191. Definició i objectius.

El Sòl No Urbanitzable compren els sectors del territori delimitats en el Pla General i en els que no són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà, configurant-se com a elements essencials i definidors de la continuïtat de les seves actuals característiques naturals, especialment pel que fa a les seves condicions agràries i ecològiques, així com del paper d'entorn obert que envolta el fet urbà.

En concret, aquest Pla General assenyala com a objectius de la regulació del sòl no urbanitzable els següents:

- a) Preservar l'explotació agrària i ramadera, especialment en els sòls en producció, així com en els que es poden obtenir millors rendiments.
- b) Protegir els elements naturals més destacats, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics.
- c) Reconduir els processos d'ocupació del territori per l'edificació residencial, prevenint situacions patològiques d'ocupació i urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diferents usos o activitats que es poden permetre a cada tipus de sòl no urbanitzable.
- e) Establir criteris sobre característiques i localitzacions adequades per a instal·lacions i usos d'interès públic i social, de manera que no influeixin negativament en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

Art. 192. Desplegament del Pla General.

1. A excepció d'aquells casos en que explícitament ho assenyalin les presents Normes, el Pla General defineix de forma unívoca i amb caràcter d'aplicació directa i immediata les condicions de les edificacions, així com els usos en elles admissibles, que es poden aixecar en aquesta classe de sòl. Tot això d'acord amb el que disposa l'article 040.4 d'aquestes Normes. Per a la construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, així com estatges



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

familiars es seguirà el tràmit que estableix l'article 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística.

Pel cas de finques antigues que no acompleixin la superfície mínima edificable, però amb existència d'estatge rural amb anterioritat suficient a l'aprovació inicial d'aquest Pla General es podran autoritzar ampliacions dels mateixos en les condicions generals que es fixen en aquestes normes.

2. En compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 19 de gener de 1.993, es desplega en l'annex núm. 3 de les presents normes, la relació detallada de diversos tipus de construccions existents en el medi rural, degudament classificades segons usos, així com normes de caràcter general que regularan les futures actuacions en cada una d'elles.
3. Optativament es podran desenvolupar Plans Especials que contemplin algun dels següents objectius:
 - La protecció dels horts, cultius, i espais forestals.
 - La millora del medi rural.
 - La protecció del paisatge i dels bens naturals i culturals.
 - La protecció i adequació de les vies i camins rurals.

Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General i seran competents, no obstant això, per a augmentar la superfície establerta com a mínima de les unitats registrals i/o edificables, d'acord amb la regularització que se'n fa a cada tipus de sòl.

Art. 193. Vies d'ús col·lectiu.

1. S'entén per via d'ús col·lectiu aquell camí o via, avui existent, i que serveix tradicionalment a més de dues finques rurals.
2. Solament es podran obrir noves vies d'ús col·lectiu, pistes forestals, camins o qualsevol altra tipus de vialitat si així ho preveu aquest Pla General, per ell mateix o pels Plans Especials que el desenvolupin; o bé, així es fixi en els Plans de l'Administració de l'Agricultura, o d'altres organismes amb competència sobre el medi rural.
3. Es podran autoritzar tancaments entre finques, i d'aquestes amb les vies d'ús col·lectiu, així com d'altres tipus de vies tipus rurals. En el front a les vies d'ús col·lectiu la tanca haurà de separar-se un mínim de l'eix de la via. En qualsevol cas aquestes tanques no podran tenir més de 1,20 metres d'altura respecte el nivell natural de la via amb material opac, podent arribar fins a dos(2) metres amb tancament metàl·lic de filat. La faixa de terreny afecte al vial d'ús col·lectiu, quan la finca es tanqui, podrà ésser adquirida per l'Ajuntament.

Art. 194. Divisions i segregacions.

1. Queden prohibides les divisions i segregacions de terrenys que es trobin en una o varies de les següents situacions:
 - a) Donar lloc a superfícies més petites que les que el Pla General preveu, per ell o pels documents que el desenvolupen; o bé, per les establertes per a activitats agràries en la legislació vigent.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- b) Finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes establertes en les legislacions citades en el paràgraf anterior.
- c) No tinguin accés directe des de les vies i camins existents.
2. En aplicació d'allò que disposa el punt anterior s'estableix el següent:
 - a) Es consideraran incorporats a la documentació del Pla General els corresponents plànols cadastrals; i així mateix el de vies d'ús col·lectiu i d'altres camins existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General.
 - b) D'acord amb allò previst a l'article 140 del Decret Legislatiu 1/1990, el municipi instarà la inscripció en el Registre de la Propietat de la situació en que resten les finques en les que es sol·liciti llicència, indicant el règim urbanístic que els hi sigui d'aplicació.
3. D'acord amb allò que assenyala l'article 264 del Decret Legislatiu 1/1990, es considerarà infracció urbanística el fraccionament simultani o successiu del sòl en lots o porcions concretes i determinades de terrenys quan per raó de les seves característiques físiques, de la seva delimitació per vials de nova creació o de l'implantaria de serveis comuns pugui originar-se un nucli de població, d'acord amb allò que es disposa a l'article 185 d'aquestes normes, i/o vulneri les previsions del present Pla General o qualsevol altra legislació aplicable.

Art. 195. Usos agrícoles.

1. Respecte l'ús residencial s'estableix la categoria d'estatge rural, definit funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària. Estructuralment pot estar, o no, connectat amb l'edificació destinada a la resta d'usos agrícoles. En cap cas es podran donar situacions objectives de formació de nucli de població tal i com queda definit en l'article 185 d'aquestes normes.
2. Respecte de l'ús pròpiament agrícola s'estableixen les següents categories:
 - Granja.
 - Magatzem agrícola.
 - Casetes d'eines.
 - Vivers i hivernacles.
 - Coberts.

Art. 196. Instal·lacions d'utilitat pública.

À excepció de l'ús d'estatge, dels usos agrícoles i de les instal·lacions d'obres públiques, la resta d'activitats o construccions solament poden autoritzar-se si reuneixen les condicions d'instal·lacions d'utilitat pública i/o interès social que hagin d'instal·lar-se en el medi rural, d'acord amb allò que estableix l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990. En tots els casos hauran d'estar adscrits als usos admesos que s'estableixin en la regulació de cada tipus de zona en el sòl no urbanitzable.

Art. 197. Instal·lacions d'obres públiques.

1. En compliment d'allò previst a l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990, es poden autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei de les obres públiques. Hauran de tenir en compte les prescripcions i condicions d'edificació previstes per a cada tipus de sòl no urbanitzable.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

2. Així i tot, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les condicions següents:
- a) L'autorització provisional es renovarà cada dos anys, devent-se justificar la continuïtat del motiu que la va originar. No es podran concedir més de tres renovacions.
 - b) Dins l'expedient haurà de figurar expressa referència respecte la no pertorbació o alteració dels valors naturals. Aquestes autoritzacions no podran concedir-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors naturals, paisatgístics i/o ambientals.

Art. 198. Estatges no rurals.

Definirem com estatge no rural aquell habitatge situat en el medi rural i que no estigui vinculat a l'aprofitament o explotació sistematitzada del mateix. Tindran la condició d'edificacions aïllades, d'acord amb les normes que el Pla General estableix, prohibint-se expressament les construccions característiques de les zones urbanes. A tal fi s'ajustaran a les característiques tipològiques, tan en la forma com en els materials, de les edificacions rurals tradicionals, a fi d'aconseguir la seva integració a l'entorn natural pròxim.

En cap cas podran donar-se situacions de formació de nucli de població d'acord amb el que es regula en l'article 185 de les presents normes.

Art. 199. Intervenció municipal.

En els projectes que es presentin la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades d'acord amb el que disposa l'article 107 del Decret Legislatiu 1/1990, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de mantenir la coherència urbanística del Pla General vers aquest tipus de sòl.

Art. 200. Condicions de caràcter tècnic i higiènic.

1. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització està supeditat a l'acompliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial d'evacuació d'aigües residuals, i tècnico-constructives dictades per les diferents administracions competents.

A aquest efecte, junt a la documentació del projecte tècnic d'edificació, s'haurà d'acompanyar:

- a) Documentació detallada de la localització, amb plànols acetats de l'edifici projectat en relació a camins rurals, canals, ramals de rec, basses, etc..
- b) Plànols i memòries explicatius de la captació i portada d'aigua potable, especificant el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials a usar. S'especificarà, a més, l'ús a que es destina, aportant certificat sanitari oficial acreditatiu de la potabilitat de les aigües.
- c) Especificació del sistema escollit per a depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construir pous morts, mines filtrants, etc., així com el seu abocament sense depuració prèvia. A tal fi s'adjuntaran plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

destí i canalització, així com detalls constructius i materials, en especial els que deuen assegurar la impermeabilització i depuració dels residus.

- d) Inscripció com a indivisibles de les finques afectes a l'edificació per a la que es sol·licita la llicència, d'acord amb el que disposa l'article 284 del Decret Legislatiu 1/1990, en el cas que la superfície de les mateixes no sigui, com a mínim, el doble de la finca edificable en la zona en qüestió. Els efectes de la llicència restaran condicionats a la prèvia acreditació d'aquesta càrrega registral.
- e) Certificació registral de la finca en la que es sol·licita llicència, així com, si s'escau, de la finca matriu.
- f) Pel cas d'estatge rural, acreditació documental de la condició d'agricultor resident en l'explotació en la que es sol·licita la llicència.

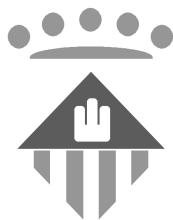
Complementàriament l'Ajuntament donarà audiència als propietaris veïns. A aquest efecte els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels mateixos.

2. Previ informe municipal, l'Ajuntament aixecarà l'expedient a la Comissió d'Urbanisme, la qual adoptarà la resolució definitiva després d'un període d'informació pública de 15 dies. Tot això d'acord amb el que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 201. Zones i subzones.

El Pla General divideix el Sòl No Urbanitzable en les següents zones:

- De Valor Agrícola clau 16.
- De Valors Protegits clau 17.
 - Subzona Intensitat I clau 17a.
 - Subzona Intensitat II clau 17b.
- Rural clau 18.
- De protecció i Servitud clau 19.
- Zona Marítimo-Terrestre clau 20.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 2. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA (CLAU 16)

Art. 202. Definició.

Comprèn els sòls no urbanitzables vinculats a un procés de producció agrícola, així com aquells que, veïns als anteriors, poden tenir un destí final agrícola, funció tan de la seva morfologia com de la qualitat del sòl.

El reconeixement d'aquest valor agrícola passa per la preservació d'aquests sòls de qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui, d'alguna manera, vinculat a la pròpia producció agrícola.

Art. 203. Usos.

En aquesta zona, i amb caràcter general, s'admeten els següents usos:

- a) Estatge Rural.
- b) Agrícola, en les seves modalitats de granja, magatzem agrícola, vivers i hivernacles, casetes d'eines i coberts.

Es admès, així mateix, l'ús industrial de primera categoria vinculat a la producció agrícola (tallers de reparació, etc.) junt a. les carreteres i vies públiques i amb accés directe des d'elles.

Art. 204. Règim general aplicable a la zona.

1. Les condicions d'edificació per l'ús d'estatge rural són les següents:
 - a) Finca mínima: 1 Hectàrea (10.000 metres quadrats).
Excepcionalment s'admetrà aquest ús en finques existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General sempre que tinguin una superfície mínima de 6.000 m² i es destinin a explotació agrícola de regadiu i que disposin d'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
 - b) Usos admesos: estatge uni i bifamiliar.
 - c) Alçada màxima sobre el terreny de l'últim forjat: 7 metres.
 - d) Separació a tots els límits: 5 metres.
2. Les condicions d'edificació per l'ús d'instal·lacions agrícoles són les següents:
 - a) Alçada màxima del carener: 5 metres del nivell del terreny.
 - b) Separació mínima a tots els límits: 5 metres.
S'exceptua d'aquesta regla el cas de partió amb altres finques no urbanitzables, en les que es podrà acostar al límit, sense produir obertures sobre el predi veí. Serà necessari el consentiment formal del veí.
 - c) En el cas de granges de porcs i avícoles, aquestes s'hauran de situar a una distància mínima de 1000 metres entre elles i respecte el sòl urbà i



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- urbanitzable programat, així com a 1000 metres de les carreteres.
3. Les condicions d'edificació per l'ús de magatzem agrícola són les següents:
 - a) Separació mínima a tots els límits: 5 metres.
 - b) Alçada màxima del carener: 5 metres.
 - c) Separació a carreteres i vies d'ús col·lectiu: 10 metres.
 4. Les condicions d'edificació per l'ús de caseta d'eines són les següents:
 - a) Alçada màxima del carener: 4 metres.
 - b) Es pot construir als límits de la finca.
 - c) Superfície edificada màxima: 4 metres quadrats.
 5. Les condicions d'edificació per l'ús de vivers i hivernacles són les següents:
 - a) Alçada màxima del carener: 7 metres.
 - b) La separació als límits de la finca haurà d'ésser la necessària per a tal d'evitar que es produeixi ombra a d'altres possibles vivers i hivernacles.
 - c) La instal·lació de vivers i hivernacles haurà de resoldre el correcte drenatge de les aigües d'escorrentia pluvial a fi de no desequilibrar les capes freàtiques.
 - d) La separació mínima a carreteres i vies d'ús col·lectiu serà de tres (3) metres.
 6. Les condicions d'edificació per l'ús de cobert són les següents:
 - a) Les construccions es podran situar annexes a l'estatge rural de la mateixa finca.
 - b) Alçada del carener respecte de carreteres i vies d'ús col·lectiu: 5 metres. A la resta de límits es podrà acostar fins la partió, previ consentiment exprés del veí.
 7. La finca mínima segregable es fixa en quatre hectàrees i mig (4,5 Ha.).
 8. No es admès l'ús d'estatge no rural.
 9. Els criteris compositius i els materials es correspondran amb els models tradicionals utilitzats a la zona, tan en la forma com en els materials. La intervenció municipal podrà incidir en aquests aspectes sota el principi del manteniment de les característiques del medi rural i en aplicació de les competències que li atorga la Llei del Sòl.
 10. Les condicions d'edificació que es fixen en aquest article s'entenen d'obligat compliment, sense perjudici que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'Urbanisme, en aquells aspectes que són de la seva competència en base a allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, o de l'Ajuntament en la resta dels casos, o bé, es donin les condicions objectives de formació de nucli de població d'acord amb el que es disposa a l'article 185 d'aquestes Normes.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

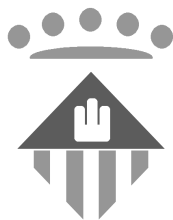
SECCIÓ 3. ZONA DE VALORS PROTEGITS (CLAU 17)

Art. 205. Definició i subzones.

1. Constitueixen la zona de valors protegits tots aquells sòls no urbanitzables en els que les especials condicions naturals, paisatgístiques i/o arquitectòniques defineixen elements de singular vàlua que, al marge del seu ús pròpiament agrícola o rural, deuen ésser contemplats per a tal de proporcionar una major cobertura urbanística a aquests terrenys i/o edificacions.
2. En funció dels valors que es pretenen protegir el territori es divideix en dues subzones diferents:
 - Subzona 17a.
 - Subzona 17b.
3. Constitueixen la subzona 17a aquella en la que els valors forestals, paisatgístics i/o naturals defineixen una àrea homogènia, allunyada de tota expectativa urbana i que el Pla General pretén fomentar i conservar.
4. La zona 17b és la conformada al voltant d'edificis rurals d'interès històric-arquitectònic i que configura amb ells una unitat morfològica. La seva integral protecció és condició necessària pel manteniment dels valors arquitectònics.

Art. 206. Regulació general de la subzona 17a.

1. Solament es poden autoritzar activitats i instal·lacions relacionades amb el valor que es protegeix.
2. Queda expressament prohibit l'ús extractiu.
3. Es prohibeix la tala d'arbres que no responguin a plans d'explotació forestal previstos per l'Administració d'Agricultura, devent-se assegurar, en tot cas i per raons d'interès urbanístic, la permanència de les masses forestals o de l'arbrat.
4. Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar d'altres autoritzacions serà preceptiva, per qualsevol activitat, la corresponent llicència municipal. En la sol·licitud es deurà justificar expressament la compatibilitat de l'activitat respecte els valors protegits. A la llicència municipal es faran constar les mesures que es deuran adoptar per a tal d'assegurar la preservació total d'aquests sectors.
5. Les condicions d'edificació per l'ús d'estatge rural i dels usos agrícoles complementaris (instal·lacions agrícoles, magatzem agrícola, vivers i hivernacles, casetes d'eines i coberts), excepció de granges, es regiran d'acord amb allò que es disposa a la zona de valor agrícola (clau 16)
6. Complementàriament es podran autoritzar instal·lacions d'utilitat pública i interès social, sense ànim de lucre, en les següents condicions:
 - a) Finca mínima: 2 hectàrees. Es deurà justificar documentalment l'existència de



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

la finca amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, o bé, acomplir allò que s'estipula en el punt 8 d'aquest article.

- b) Ocupació màxima per l'edificació: 6%.
 - c) L'alçada màxima de l'edificació serà, com a màxim, de 10 metres inclosos els elements de coronació.
 - d) El nombre de plantes admès és de dues (planta baixa i una planta pis).
 - e) Separació mínima a tots els límits: 5 metres.
 - f) L'edificació haurà de tenir cura, tan pel que fa al volum exterior com a la tècnica i els materials constructius, la integració al medi natural pròxim. La intervenció municipal podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries pel bon acompliment d'aquest aspecte.
7. No és admès l'ús d'estatge o rural.
 8. La finca mínima segregable serà, com a mínim, de 5 hectàrees.
 9. Les condicions d'edificació que es fixen en aquest article s'entenen d'obligat acompliment, sense perjudici que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'Urbanisme, en aquells aspectes que són de la seva competència en base a allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, o de l'Ajuntament en la resta de casos, o bé, es donin les condicions objectives de formació de nucli de població segons es disposa a l'article 185 d'aquestes Normes.

Art. 207. Regulació general de la subzona 17b.

1. Pel desplegament de la zona serà necessària l'aprovació prèvia d'un Pla Especial de Conservació i Rehabilitació, vinculat o no al Catàleg Històrico-Arquitectònic a que fa referència l'article 237 de les presents normes urbanístiques. En aquest Pla Especial es fixaran unívocament les condicions de les edificacions, les quals, en el seu conjunt, no podran ultrapassar en més d'un 15% l'actual sostre edificat, sense que això representi increment del nombre d'estatges actualment existents. El Pla Especial haurà d'incloure un estudi exhaustiu de les edificacions existents, analitzant les seves característiques arquitectòniques i constructives, tot i procurant llur continuïtat, justificant adequadament les substitucions i nous volums que es projectin. En qualsevol cas s'haurà d'assegurar la continuïtat tipològica i formal del conjunt rural.
2. Els usos admissibles a la zona són:
 - a) Residencial, en qualsevol de les seves variants, excepte el de residencial mòbil.
 - b) Agrícola, en les seves categories de cobert i magatzem agrícola.
 - c) Instal·lacions d'utilitat pública i interès social.
 Per a tal de poder canviar els usos actualment existents per qualsevol altra dels aquí autoritzats serà necessària la prèvia aprovació del Pla Especial a que es fa esment en el paràgraf anterior.
3. Transitòriament, i en tan no s'aprovi el Pla Especial a que fa referència el punt 1 d'aquest article, solament s'autoritzaran les obres de consolidació i millora que siguin necessàries pel bon manteniment de les edificacions en les degudes condicions d'habitabilitat, amb manteniment dels criteris formals existents i sota



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

la inspecció dels Organismes Públics competents.

SECCIÓ 4. ZONA RURAL (CLAU 18).

Art. 208. Definició.

Comprèn els sòls no urbanitzables que no deuen ésser objecte d'una especial protecció, admetent-se en ells edificacions, instal·lacions i/o usos no pròpiament rurals o agrícoles, sense que en cap cas es pugui configurar un nucli de població.

Art. 209. Usos.

En aquesta zona són admesos els usos següents:

- Estatge rural.
- Agrícola, en totes les seves modalitat.
- Estatge no rural, de tipus unifamiliar.
- Activitats extractives.
- Instal·lacions d'utilitat pública i interès social.
- Instal·lacions d'obres públiques.

Així mateix, al llarg de les carreteres i vies públiques de circulació s'admetran els usos de residencial mòbil i estacions de servei.

Art. 210. Desplegament del Pla General.

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència es defineixen les condicions de les edificacions i instal·lacions. A excepció dels usos vinculats al fet agrícola, la resta es tramitaran segons el que disposa l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
2. Pel desplegament de l'ús residencial mòbil serà necessària la prèvia tramitació i aprovació d'un Pla Especial, l'àmbit del qual serà la totalitat de la finca en la que es desplegui, la qual tindrà caràcter de finca indivisible, i així es farà constar en el Registre de la Propietat.

Art. 211. Regulació general.

1. Les condicions d'edificació per l'ús d'estatge rural, així com tots els usos derivats de l'ús agrícola, es regiran per les mateixes condicions que regulen la zona de Valor Agrícola (clau 16) .
2. Les condicions d'edificació per a estatges no rurals són les següents:
 - a) Finca mínima: 4,5 Hectàrees (45.000 metres quadrats).
 - b) Ocupació màxima de la finca per l'edificació: 2%.
 - c) Alçada màxima de l'últim forjat respecte el nivell natural del terreny: 6 metres.
 - d) Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis.
 - e) Separació mínima a tots els límits: 20 metres.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

3. Les condicions d'edificació per a instal·lacions d'utilitat pública són les següents:
 - a) Finca mínima: 2 Hectàrees (20.000 metres quadrats).
 - b) Ocupació màxima per l'edificació: 10%.
 - c) Alçada màxima de les edificacions: 10 metres, inclosos els elements de coronació.
 - d) Separació mínima a tots els límits: 10 metres.
4. Les condicions d'edificació per l'ús residencial mòbil són les següents:
 - a) Finca mínima: 5 Hectàrees (50.000 metres quadrats).
 - b) Ocupació màxima per l'ús: 50%; el qual s'haurà de distribuir en espais no superiors a 5.000 metres quadrats de sòl cadascun. La resta es sistematitzarà amb arbrat fonamentalment i no podrà ésser edificat ni ocupat en absolut per l'ús principal.
 - c) L'edificació es regirà per les seves normes específiques i solament es podrà desplegar en planta baixa.
 - d) Les instal·lacions esportives i recreatives annexes a l'ús principal podran ocupar parcialment la zona no ocupable per l'ús residencial i fins a un màxim del 20% de la mateixa. En cas de necessitar una major superfície aquesta s'obtéindrà a base de reduir l'espai destinat específicament a residencial mòbil.
5. La finca mínima registral segregable és de quatre hectàrees i mig (4,5 Ha.). En cap cas però, es podran implantar usos en els que la seva superfície no es correspongui amb la superfície mínima definida en aquestes Normes.
6. Els criteris compositius i els materials s'ajustaran al model tradicional propi de la zona, llevat de les edificacions i instal·lacions que requereixin una tipologia pròpia, la qual s'adaptarà, dins el possible, a aquest criteri arquitectònic. Es tindran en compte els aspectes paisatgístics com a elements a respectar, en especial en aquelles edificacions que, pel seu volum, podrien representar un fort impacte en el territori. La intervenció municipal podrà incidir en tots aquells aspectes que cregui convenient en base a la integració de l'edificació en el medi rural on es situa.
7. Les condicions d'edificació que es fixen en aquest article s'entenen d'obligat compliment, sense perjudici que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'Urbanisme, en aquells aspectes que són de la seva competència en base a allò que disposa l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990, o de l'Ajuntament en la resta dels casos, o bé, es donin les condicions objectives de formació de nucli de població segons es disposa a l'article 185 d'aquestes Normes.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 5. ZONA DE PROTECCIÓ I SERVITUD (CLAU 19)

Art. 212. Definició.

Comprèn els sòls no urbanitzables i que han estat qualificats com de protecció i servitud amb les finalitats següents:

- Protecció de la vialitat primària a ambdós costats de la mateixa.
- Recs públics i llurs àrees d'influència en rius i torrents.
- Espais afectes al pas de grans línies elèctriques i de transport d'energia, i també de qualsevol infraestructura tècnica de tipus territorial i general municipal.

Art. 213. Regulació general.

1. Els sòls així qualificats no poden ésser edificats, devent conservar el seu actual aspecte natural.
2. En el cas de protecció de carreteres s'estarà a allò que disposa la vigent Llei de Carreteres, la qual es considera incorporada al present Pla General.
3. En el cas de recs públics de rius i torrents es consideren inclosos en aquesta qualificació tots aquells existents en el terme municipal, encara que no s'assenyalin expressament en els plànols d'ordenació. En ells es podran concedir llicències, prèvia autorització dels Organismes Públics competents, per a instal·lacions provisionals, agropecuàries, forestals i d'obres públiques que no impliquin ús d'estatge. L'autorització prèvia dels organismes competents serà també necessària en una faixa de 100 metres d'ample a ambdós costats de rec públic. La possibilitat d'anul·lar la servitud es farà d'acord amb les prescripcions emanades dels organismes competents.
4. Els espais afectes a línies de transport d'energia no són edificables, però es podran autoritzar activitats i instal·lacions agropecuàries, de caràcter provisional, que no impliquin usos d'estatge.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 6. ZONA MARITIMO-TERRESTRE (CLAU 20)

Art. 214. Definició i regulació general.

1. Compren aquesta zona el sector de territori definit entre la línia del mar i la línia d'atermenament de la zona marítima-terrestre, segons el plànol "*Deslinde y amojonamiento de la zona de dominio publico*" de 16 de febrer de 1971 i redactat per la "*Dirección General de Puertos y Señales Marítimas -Jefatura de Costas y Puertos de Catalunya - Comisión de Deslinde*".
2. En aquesta zona, així com a la seva àrea d'influència, seran d'aplicació allò que preveu la vigent Llei de Costes (Llei 22/1988 de 28 de juliol) i el Reglament que la desplega (Real Decret 1471/1989 d'1 de desembre .
3. Els terrenys inclosos en aquesta qualificació són de titularitat pública i la seva regulació, així com els usos admissibles, es faran d'acord amb la legislació a que es fa esment en el punt 2. del present article, així com tota aquella altra que en el futur es pugui dictar. Pel que fa a la zona de servitud de protecció s'estarà a allò que, es preveu en els articles 23 a 26 de la Llei de Costes, així com les Disposicions Tercera de la Llei i Novena del Reglament. Pel que fa a les servituds de pas i d'accés al mar es tindrà en compte el que preveuen els articles 27 i 28 de la Llei de Costes i demés legislació concordant.
4. Els abocaments a la zona marítimo-terrestre i al mar litoral hauran d'acomplir amb el que preveu l'ordre ministerial de 29 d'abril de 1977 (MOPU) "*Instrucción para el vertido al mar desde tierra de aguas residuales a través de emisarios submarinos*", així com el que estableix el "Pla de Sanejament de Catalunya", aprovat pel decret 337/1982 de 27 d'abril de la Presidència de la Generalitat.
5. Respecte les obres i instal·lacions existents, tant en la zona de domini públic com en la de servitud de protecció s'estarà al que preveu la Disposició Transitòria Quarta de la Llei. Expressament es recull en els plànols d'ordenació els espais destinats a presa i desguàs d'aigua de mar i dàrsena esportiva, concessió atorgada a la Societat "*Tèrmica del Besòs S.A.*", segons Ordre Ministerial de 24 de maig de 1978.
6. En el cas d'incoar-se expedient per a una nova delimitació de la zona de domini públic marítim per donar-se el supòsit a que fa esment l'article 12.6 de la Llei de Costes, la nova delimitació que finalment s'aprovi, es considerarà incorporada automàticament al present Pla General.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

SECCIÓ 7. ZONA SISTEMA COSTANER (CLAU CE, C1 i C3)¹¹

Art. 214 Bis. Definició i regulació general.

7. L'àmbit territorial d'aquesta zona està integrat per les unitats territorials de regulació (UTR) delimitades al terme municipal pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC d'ara endavant), segons el plànol d'ordenació núm. 20 "PDUSC, règim urbanístic del sòl" aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 25 de maig de 2005.
8. En aquesta zona, serà d'aplicació allò que preveu la normativa del PDUSC, sense perjudici del que estableixi la legislació en matèria de costes, d'aigües i demés legislació sectorial concordant.
9. Els terrenys inclosos en aquesta qualificació i la seva regulació, així com els usos admissibles, es faran d'acord amb la legislació a que es fa esment a l'apartat anterior del present article, així com tota aquella altra que en el futur es pugui dictar.
10. Respecte als usos admissibles a les unitats territorials de regulació costanera seran d'aplicació els establerts a les respectives claus urbanístiques prèviament existents del present Pla General, sempre i quan aquests no contradiguin la normativa del PDUSC. En cas de contradicció en els d'usos admissibles, prevaldran els regulats al PDUSC.
11. En funció de les unitats territorials de regulació costanera s'estableixen dues subzones diferents, que complementen les claus urbanístiques preexistents a l'aprovació del PDUSC:
 - Subzona CE (Sòl Costaner Especial):
 - Subzona C1 i C3 (Sòl No Urbanitzable Costaner):
12. La subzona CE correspon a la categoria de sòl costaner especial establerta per a l'article 11 de la normativa del PDUSC, que inclou sòls no urbanitzables i sòl urbanitzables no delimitats¹² inclosos en les unitats territorials de sòl costaner especial (UTR-CE). La regulació d'aquest sòl s'estableix als articles 16, 17 i 18 de les normes del PDUSC.
13. Les subzones C1 i C3 corresponen respectivament a les subcategories 1 i 3 de sòl no urbanitzable costaner, regulades per l'article 10 de les normes del PDUSC. La regulació d'aquest sòl s'estableix als articles 13, 14 i 15 de les

¹¹ Adecuació del Pla General al Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, introduït mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 28/09/2006

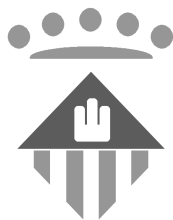
¹² La tipologia de sòl urbanitzable no delimitat introduïda per la Llei2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, correspon al sòl urbanitzable no programat regulat (clau 15) pel present Pla General.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

normes del PDUSC.

14. En el cas de revisió del PDUSC, que suposi una modificació de les unitats territorials de regulació costanera, la nova delimitació que finalment s'aprovi, es considerarà incorporada automàticament al present Pla General.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

TÍTOL IV CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ÚS

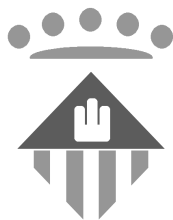
CAPÍTOL I. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL.

Art. 215. Classificació.

Als efectes de la regulació de l'ús industrial, les indústries i assimilats es classificaran atenent primer a les molèsties i efectes nocius que pugui produir per a la salubritat, així com alteracions en el medi ambient; i segon per a l'entorn en el que es situen. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis (6) situacions diferents.

Art. 216. Categories.

1. S'entén per categoria d'una activitat la permissivitat d'ús en una zona en funció d'una sèrie de paràmetres reguladors: grau d'intensitat de l'activitat, superfície, nivell sonor, horari, etc. S'estableixen sis categories ordenades de major a menor permissivitat:
 - 1aCategoria. Activitat admesa en promiscuïtat amb l'estatge.
 - 2aCategoria. Activitat compatible amb l'estatge, en zones de fort predomini residencial.
 - 3aCategoria. Activitat admesa en zones amb forta proporció d'indústria.
 - 4aCategoria. Activitat no admesa contigua a l'estatge, però si amb d'altres usos industrials.
 - 5aCategoria. Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.
 - 6aCategoria. Activitats perilloses que es deuen situar allunyades de qualsevol altra activitat.
2. Per a la classificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" i/o "perilloses" s'estarà a allò que disposa el Decret 2414/1961 de 30 de novembre. Així i tot, es respectarà el contingut de les presents Normes, sense perjudici de que es vagin introduint les adaptacions derivades de les noves legislacions que requereix el canvi tecnològic.
3. Les ordenances actualment en vigor, o les que es dictin en el futur, respecte de l'ús industrial i règim dels elements industrials, o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i son d'obligat compliment sense necessitat de cap acte previ o requeriment de subjecció individual.
4. Sense perjudici d'allò més amunt regulat, la determinació de categories s'estableix segons els criteris següents:
 - a) La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'estatge i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- i/o familiars, utilitzant les màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència, que no transmeten molèsties a l'exterior i no produeixen sorolls ni emanacions o perills especials.
- b) Les activitats de segona categoria deuen ésser compatibles amb l'estatge i comprenen els tallers i/o petites indústries que, per les seves característiques, no molesten per deseiximent de gasos, pols, olors o que donin lloc a sorolls i vibracions que puguin molestar al veïnat.
 - c) Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles activitats que, amb o sense mesures correctores, són tolerades en zones de tipus mixta, amb forta proporció d'ús industrial.
 - d) Les activitats de quarta categoria són les incòmodes, no admeses contigües a l'estatge, però si junt a d'altres usos i indústries. Comprèn aquesta categoria la mitjana i gran indústria, amb exclusió de les que la seva insalubritat no pot ésser reduïda a límits de compatibilitat amb d'altres activitats.
 - e) La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que, per les seves especials mesures d'acondicionament, poden autoritzar-se en zones industrials, allunyades de tota activitat aliena a les mateixes.
 - f) La categoria sisena comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat, deuen instal·lar-se en zones especialment destinades a aquest tipus d'indústria.
5. A més de les activitats industrials es defineixen les activitats de serveis i les instal·lacions auxiliars de les indústries.
 - a) S'entén per activitats de serveis les que presten un servei a una comunitat de residents. Sense ésser exhaustiu aquest capítol comprèn les bugaderies, túnels de rentat de cotxes, instal·lacions de climatització, aparells d'elevació, etc. Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, sinó en el cas que el seu grandària, o bé les molèsties o perillositat que puguin produir, es correspongui amb el que originaria una activitat de determinada categoria.
 - b) S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per a combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva pròpia reglamentació i, en casos especials, per les Normes dels Serveis Tècnics Municipals i, en el seu defecte, de la Comissió Delegada de Sanejament.
 6. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides no es classificaran dins les categories industrials, sinó en el cas que, per les seves dimensions o les molèsties que produeixen, els hi correspongui la seva inclusió en una determinada categoria.
 7. En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat serà classificada com de segona categoria.
 8. Els tallers de reparació, en especial els de cotxes, seran objecte d'una norma específica complementària en funció del seu caràcter mixta de servei i d'activitat



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

industrial.

Art. 217. Situació dels locals industrials segons la ubicació.

1. S'entén per situació relativa a cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i estatge i entre indústries.
2. Als efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspongui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les que l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament per dessota de les plantes pis i plantes soterrani les inferiors a la planta baixa.
3. S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admeti la construcció d'estatges, aquell que les parets de separació dels predis veïns, des dels fonaments, deixin un espai lliure promig de 15 cm., sense que en cap moment aquesta mesura sigui inferior a 5 cm.; no tenint en conseqüència, contactes amb aquests edificis, excepte les façanes, a on es disposarà l'aïllament mitjançant junts de dilatació, i als remats superiors, a on es disposarà una protecció amb material elàstic a fi d'evitar el pas de runes i aigües de pluja. La protecció i conservació dels junts de dilatació, així com la protecció superior seran de càrrec del propietari de l'edifici industrial.
4. Els edificis industrials deuran acomplir les següents condicions:
 - a) L'accés deurà ésser independent del dels estatges, a excepció de la del porter i la del vigilant.
 - b) L'accés de les mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
 - c) L'edifici deurà disposar d'una zona de carregament i descarregament de mercaderies, a la qual tindran accés tots els locals destinats a magatzem o indústria, i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense necessitat de maniobres a la via pública.
5. Per tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació A.	<ol style="list-style-type: none"> a) En planta pis en un edifici d'estatges i en plantes inferiors del mateix, amb accés a través d'espais comuns. b) En planta pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense estatges.
Situació B.	<ol style="list-style-type: none"> a) En plantes baixes o inferiors, fins la profunditat edificable de l'edifici d'estatges, i amb accés exclusiu i independent. b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a l'ús d'estatge i amb accés exclusiu directe i immediat des de la via pública. c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no immediat a la via pública i no inclòs en els casos a) i b), i amb accés directe des de la via pública.
Situació C.	En naus o edificis exclusius i independents, amb façana al carrer, en pati de maçana o parcel·les inferiors i separat de l'estatge



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- contigu per paret de 30 cm. de gruix sense cambres o discontinuïtats.
- Situació D. a) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer i no exclusius per a una única activitat.
b) En edifici classificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu per a una única activitat.
- Situació E. a) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns.
- Situació F. En edificis aïllats en zones situades allunyades dels nuclis urbans.

Art. 218. Limitació pels seus efectes.

1. Els límits màxims de l'ús industrial en cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en graus d'intensitat (a), relació de potència mecànica per quadrat de superfície destinada a ús industrial (b), Kw/m², i potència mecànica (c), en Kw, són les que consignen en el quadre adjunt ¹³:

CATEGORIA	A	B	C	D	E	F
1a (a)	1	1.2				
(b)	0.05	(1)				
(c)	5 Kw					
2a (a)		1.2	1.2.3			
(b)	NO	0.075	0.1			
(c)		20 Kw	60 Kw			
3a (a)		1.2.3	1.2.3	1.2.3.4		
(b)	NO	0.075	0.1	0.1		
(c)		20 Kw	90 Kw	350 Kw		
4a (a)				1.2.3.4.5	1.2.3.4.5	1.2.3.4.5
(b)	NO	NO	NO	ILIMITAT	ILIMITAT	ILIMITAT
(c)				ILIMITAT	ILIMITAT	ILIMITAT
5a (a)					1.2.3.4.5	1.2.3.4.5
(b)	NO	NO	NO	NO	ILIMITAT	ILIMITAT
(c)					ILIMITAT	ILIMITAT
6a (a)						1.2.3.4.5
(b)	NO	NO	NO	NO	NO	ILIMITAT
(c)						ILIMITAT

2. El grau d'intensitat, mesurada de menor a major (de 1 a 5), del perjudici que les activitats poden comportar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat, deurà considerar els següents efectes:
- a) Molèsties.
- Sorolls (en l'exterior del local propi i del veí més afectat).

¹³ Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Fums, gasos, ales i olors.
 - Pols.
 - Aigües residuals.
 - Residus industrials.
 - Transports: càrrega i descàrrega
 - Instal·lacions visibles.
 - Aglomeracions de personal.
 - Calor.
 - Vibracions.
- b) Nocivitat i insalubritat.
- Gasos i contaminants.
 - Aigües residuals.
 - Matèries i manipulació.
 - Radiacions.
 - Deixalles.
- c) Perillositat.
- Manipulació i classificació de materials inflamables i combustibles.
 - Processos de producció i recipients a pressió perillosa.
- d) Materials explosius.
- Escolament i vessament d'agressius químics.
 - Condicions i aptituds del locals.
 - Condicions i aptituds dels accessos.
3. Per l'aplicació dels límits de densitat de potència mecànica es tindran en compte les següents regles:
- a) La potència computada no inclou la necessària per a accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i d'altres per l'acondicionament del local i la seva mantenició.
- b) La superfície computada no inclourà més que la destinada a indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i d'altres dependències auxiliars no industrials.
- c) Quan en una mateixa activitat industrial els diferents cossos d'edifici ocupin diverses situacions, la potència a instal·lar en cada un d'ells estarà d'acord amb el quadre esmentat en aquest article.
- d) Els límits de potència a que es refereix el quadre de l'apartat 1 d'aquest article es reduiran en un 50% per a totes aquelles indústries en les que la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.
- e) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.
4. S'entén per superfície màxima d'ús permesa l'ocupable per l'activitat amb l'exclusió de les àrees comercials i d'oficines. Els límits màxims es reflecteixen en el quadre següent, expressats en metres quadrats:

CATEGORIA	A	B	C	D	E	F
1a	75	150	150	1.500	ILIMITAT	ILIMITAT



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

2a	150	250	500	1.500	ILIMITAT	ILIMITAT
3a	150	500	1.000	1.500	ILIMITAT	ILIMITAT
4a					ILIMITAT	ILIMITAT
5a					ILIMITAT	ILIMITAT
6a						ILIMITAT

5. S'assenyalen dos límits d'obligat compliment del nivell sonor màxim admissible, en dea, que no poden ultrapassar-se en el desplegament de l'activitat. Un primer límit de "nivell sonor màxim a l'exterior" a mesurar a 1,5 metres de la façana o de la línia de propietat dels estatges. Un segon límit, "nivell sonor màxim a l'interior", a comprovar a l'interior d'aquest, amb balcons i finestres tancades i a una distància, d'ésser possible, no inferior a 1,50 metres de les parets. Per a cada un dels nivells sonors màxims, exterior i interior, s'assenyalen valors pel dia i la nit. La delimitació de l'horari de dia i de nit s'establirà en cada ordenança municipal i, en tot cas, entre les 22 hores i les 8 hores el nivell sonor admès en el domicili veí més afectat no podrà ultrapassar en més de 3 dB el soroll de fons, entenent-se com a tal l'ambiental sense els valors punta accidentals. Els límits màxims per a cada categoria s'expressen en el quadre següent:

CATEGORIA	(a)	A (b)	B (b)	C (b)	D (b)	E (b)	F (b)
	D.N.	D.N.	D.N.	D.N.	D.N.	D.N.	D.N.
1a	55 45	40 --	40 30	40 30			
2a	60 50	40 --	40 30	40 30			
3a	65 55	40 --	40 35	45 35	45 35		
4a	75 70			50 45	50 45	50 50	50 50
5a	80 80					50 50	50 50
6a						ILIMITAT	ILIMITAT

(a). Nivell sonor màxim exterior, en dB (A). (b). Nivell sonor màxim interior en dB (A).

6. Amb l'objecte de cobrir possibles dubtes d'inclusió d'activitats es prendrà com a criteri classificador els graus d'intensitat de molèstia presumible per soroll que a continuació s'especifica.
Els nivells sonors que a continuació es detallen s'entén corresponen als mesurats a 1,5 metres del grup de màquines del procés industrial o activitat que es classifica dins la pròpia nau de treball.

dBa	Grau d'intensitat
Menys de 75	1
De 76 a 85	2
De 86 a 90	3
De 91 a 95	4



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Més de 96

5

7. Les indústries de categoria 6a, que deuran estar en zones allunyades dels nuclis habitats, no podran produir sorolls que donin lloc a percepcions superiors a 30 dBA en punts situats a 1 quilòmetre de distància.
8. Les normes i limitacions que s'han fixat per a la indústria no són d'aplicació a les instal·lacions d'acondicionament domèstic, les quals podran disposar dels elements que precisin, devent quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

Art. 219. Consideració de la categoria correctores.

1. Quan mitjançant medis tècnics correctors, utilitzables i de reconeguda eficàcia, s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar-la, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la classificació a la categoria inferior i en el termini que se li atorgui al industrial per la correcció de les deficiències observades, o l'adopció d'altres mesures no garantzís un eficaç funcionament, l'Administració acordarà el comiat de l'activitat no permesa segons les Normes generals. Aquest termini no podrà ésser en cap cas superior als dos mesos.

Art. 220. Modificació de categoria.

1. Seran, com a mínim, condicions indispensables perquè una indústria de la categoria pugui ésser considerada de 2a:
 - a) Que no utilitzi procediments en els que sigui necessària la fusió de metalls, o bé, processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
 - b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per a la neteja de màquines o qualsevol altra operació.
 - c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques i que els ales que es puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior mitjançant xemeneies de característiques reglamentàries.
 - d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que fora d'ells i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.
 - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.
 - f) Quan la superfície industrial sigui superior a 250 metres quadrats disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies, amb capacitat mínima d'un camió fins a 500 metres quadrats de superfície industrial i de dos camions per a majors superfícies.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- g) Que des de les 21 hores fins a les 8 hores solament sigui permesa la càrrega i descàrrega de furgons (Càrrega fins a 3.500 quilos) i sempre dins el local tancat destinat a aquest fi.
 - h) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en el que existeixen matèries combustibles (retalls de paper, cartró o plàstic, etc.) s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o de ruixador automàtic.
2. Solament s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats dessota estatges.
 3. En cap cas es podrà reduir a categoria primera una activitat de categoria superior

Art. 221. Condicions de funcionament.

1. Malgrat allò disposat en les presents Normes sobre usos industrials, no podrà utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin quelcom dels següents efectes: sorolls, vibracions, mals olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, perturbacions de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, d'explosió, de nocivitat o insalubritat, en tal grau que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització d'un qualsevol de la resta dels usos autoritzats per aquestes Normes. A aquest fi els establiments deuran limitar els perills i efectes per dessota dels límits màxims de funcionament, que per a cada tipus d'efecte s'estableixi en aquestes Normes.
2. Els llocs d'observació en els que es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:
 - a) En el punt o punts en els que els dits efectes siguin més aparents en els casos de fum, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pot originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
 - b) En els límits de la línia solar o parcel·la o del mur edificable mitjaner, pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.
3. Límits de funcionament per a cada tipus d'efecte:

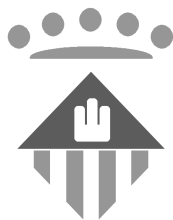
Possibilitats de foc i explosió.

Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen matèries inflamables i/o explosives, s'instal·laran els sistemes de seguretat adequats que evitin la possibilitat de foc i/o explosió, així com els sistemes adients tant en equip com en utilitatge necessaris per a combatre'ls, en casos fortuïts. Sota cap concepte es podran cremar materials o deixalles a l'aire lliure.

Amb tot, a efectes de regulació per incendis i explosions, s'estableixen deu tipus d'activitats. Les vuit primeres es defineixen en funció de la seva càrrega tèrmica i la temperatura d'inflamació. Les dues últimes són relacionades, respectivament, amb el risc d'activació i el d'explosió.

 - Temperatura d'inflamació (Ti).

Es la mínima temperatura, en graus centígrads i a 760 mm. de pressió, en la que la substància combustible en contacte amb l'aire desprèn la suficient quantitat de vapor per a tal que es produeixi la inflamació



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

mitjançant l'ajut d'una energia d'activació externa.

▪ Càrrega tèrmica (Qt).

Es el poder calorífic de les substàncies combustibles per unitat de superfície del sector d'incendi considerat. La càrrega tèrmica comprendrà, per una part, tots els materials combustibles que formen part de la construcció i decoració, i per l'altra, tots aquells inherents a l'explotació dels locals, inclosos els emmagatzematges. Si la càrrega tèrmica és repartida de forma desigual en un sector d'incendi, s'adoptarà la que correspongui a la zona més desfavorable, sempre que la seva superfície sigui superior al 10% de la dels sectors. La càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la fórmula: $Qt = Ki \times Pi / S$

on Qt = Càrrega tèrmica en Mcal/m²

Ki = Massa en quilos de cada substància combustible.

Pi = Potència calorífica, en Mcal/kg de cada substància combustible.

S = Superfície, en m², del sector d'incendi

▪ Risc d'activació.

Es la mesura de la probabilitat de que el risc d'incendi s'actualitzi. Es determina, per una part, pels combustibles, el seu grau de subdivisió i les condicions de manipulació i, per l'altra, per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball i instal·lacions tècniques.

▪ Risc d'explosió.

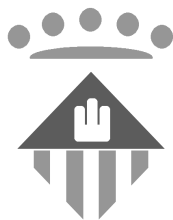
Es la mesura de la probabilitat de que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de les substàncies fabricades amb la finalitat de produir explosius.

Atenent a aquestes variables s'estableix la següent classificació d'activitat:

TIPUS	CÀRREGA TERMICA	TEMPERATURA D'INFLAMACIÓ DEL 95% EN PES DELS MATERIALS
1	0 < Q < 200	Major de 50 ° C
2	200 < Q < 500	Major de 50 ° C
3	500 < Q < 2.500	Major de 50 ° C
4	2.500 < Q	Major de 50 ° C
5	0 < Q < 100	Menor de 50 ° C
6	100 < Q < 250	Menor de 50 ° C
7	250 < Q < 2.500	Menor de 50 ° C
8	2.500 < Q	Menor de 50 ° C
9	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'incendis	
10	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'incendis	

Segons la situació relativa s'autoritzen els tipus atenent al següent quadre:

SITUACIÓ	CLASSE I TIPUS AUTORITZACIÓ
----------	-----------------------------



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

A	1
B	1 i 2
C	1, 2 i 5
D	1, 2, 5 i 6
E	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8
F	Els deu

Radioactivitat i pertorbacions elèctriques.

No es permetrà cap tipus d'activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol tipus de maquinària diferents dels que originen aquesta pertorbació. Deuran acomplir, així mateix, les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

Sorolls.

En els llocs d'observació i mesura, determinats en el paràgraf 2 d'aquest article, la intensitat del soroll no podrà excedir dels valors observats conforme a les condicions de localització o del caràcter del soroll precisats en aquest mateix capítol.

Vibracions.

Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que produeixi en els estatges vibracions majors dels mínims de percepció de vibració. Per a la finalitat d'aquest apartat s'entén com a mínim de percepció de vibració el mínim moviment del sòl, parets o estructures capaç d'originar en una persona normal consciència de vibració per mètodes directes, tals com sensacions tàctils í/o visuals de petits objectes en moviment (figures, plats, vidres, etc.)

Enlluernaments.

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2 d'aquest article no podrà ésser visible cap enlluernament, directe o reflectit, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres similars.

Contaminació atmosfèrica.

A partir de la xemeneia, o de qualsevol altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap tipus d'emissió que, en funció de la categoria, ultrapassi els índex de Ringelman (intensitat de l'ombra de fum gris visible) i el d'emissió màxima de pols per unitat de temps, en quilos per hora. Els límits numèrics màxims aplicables a les activitats industrials són els següents:

CATEGORIA	A	B	C	D	E	F
Índex de Ringelman (funcionament normal)	0	1	1	2	2	2
Índex de Ringelman (períodes d'arrencada)	1	2	2	3	3	3



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

Emissió màxima de pols (kg per hora)	1.5	1.5	5	5	40	40
---	-----	-----	---	---	----	----

En cap cas es superaran les concentracions màximes admissibles pels demés contaminants que determina la Llei de Protecció de l'Àmbient Atmosfèric de 22 de desembre de 1972, així com les ordres ministerials següents que desenvolupen aquesta (Decret 833/1975 i altres ordres de 10 d'agost 1976 i 18 d'octubre 1976). Sense perjudici de tot això, l'Ajuntament podrà establir limitacions més dures, tant el límits d'emissió com en la qualitat dels combustibles a usar si els nivells d'emissió registrats en alguns punts del territori així ho aconsellen. En aquest sentit deuran desenvolupar-se ordenances municipals que contemplin aquests aspectes.

En tots els casos que superin els límits establerts, la indústria afectada deurà aplicar les mesures correctores necessàries, resultant aquesta condició indispensable perquè la seva classificació es correspongui amb allò establert a aquestes Normes.

Olor.

No serà permesa cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, a la línia de la propietat de la parcel·la des de la que s'emetin aqueixes olors.

Altres formes de contaminació atmosfèrica.

No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, així com cap altre tipus de forma de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut, la riquesa vegetal o animal, a d'altres classes de propietat o que provoquin brutícia.

Aigües residuals.

En el cas que un abocament industrial d'aigües residuals s'aboqui a una xarxa general de sanejament en la que existeixi una previsió de depuració conjunta o mancomunada de les dites aigües, les condicions i límits de composició de l'efluent s'ajustaran a allò disposat en la corresponent Ordenança d'abocament. A aquest fi l'Ajuntament deurà tenir cura del redactat d'aquestes Normes, que atendran als següents criteris:

- Defensa civil de l'obra: Explosió, corrosió, incrustació, sediments, etc. ..
- Defensa del personal encarregat de la neteja i manteniment de la xarxa: gasos, fums, vapors, etc. . . .
- Evitació de possibles interferències en el funcionament de l'estació depuradora: Productes tòxics.
- Càrrega de contaminació (cabdal i qualitat), atenent a les característiques de l'estació depuradora final.

En tant no es redactin aquestes Normes, l'Ajuntament tindrà cura de les mesures correctores que degui adoptar cada indústria que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració, garantint que l'afluent reuneixi les característiques següents:

- Referents a la protecció de la xarxa de clavegueram i de la seva



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

conservació:

- Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.
 - Absència de substàncies que suposin el possible embús del clavegueram.
 - El PH de les aigües residuals estigui comprès entre 6 i 9.
 - La temperatura dels residus sigui inferior a 40°C.
 - Els sulfats deuran estar en quantitat menor a 1.500 ppm.
 - No existeixin substàncies que puguin reaccionar amb el clavegueram de manera que en resultin algunes de les incloses en els anteriors apartats.
 - No existeixin gasos procedents dels escapaments de motors d'explosió.
- b) Referent a la protecció de l'estació depuradora:
- No s'admetran cossos que puguin produir obstruccions en les conduccions i grups de bombament.
 - No existeixin substàncies que puguin produir fenòmens de corrosió i/o abrasió en les instal·lacions electromecàniques.
 - No s'admetran substàncies que produeixin bromeres que puguin interferir les operacions de les sondes de nivell i/o afectin les instal·lacions elèctriques, així com el procés de depuració.
 - No seran admeses substàncies que puguin produir fenòmens de flotació i interferir els processos de depuració.
- c) En relació amb la composició química i biològica de l'efluent serà obligat, en tot cas, que els residus admesos en la depuració conjunta no ultrapassin els següents límits de concentració:
- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| ▪ Material en suspensió | 1000 ppm |
| ▪ Material sedimentable | 10 ml/l |
| ▪ DBO | 1000 ppm |
| ▪ DQO | 1000 ppm |
| ▪ Relació DQO/DBO | 2 |
| ▪ Sulfurs | 5 ppm (S) |
| ▪ Cianurs | 2 ppm (CN) |
| ▪ Formaldehid | 20 ppm (HCHO) |
| ▪ Diòxid de sofre | 5 ppm (SO ₂) |
| ▪ Crom hexavalent | 0,5 ppm |
| ▪ Crom total | 5 ppm |
| ▪ Coure | 3 ppm |
| ▪ Níquel | 5 ppm |
| ▪ Zinc | 10 ppm |
| ▪ Plom | 1 ppm |

Art. 222. Disposició addicional.

1. L'Ajuntament, a través dels seus Serveis Tècnics, redactarà en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva del Pla General, l'adaptació de les Ordenances Municipals que regulen les instal·lacions industrials d'acord amb aquestes



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- Normes. Una vegada redactades seran aixecades a l'aprovació de l'Organisme competent.
2. Aquestes Ordenances definiran, especialment, les condicions de funcionament de les activitats industrials, atenent a les possibilitats de foc i explosió, sorolls i vibracions, i limitaran, en el seu cas, les indústries en relació a la potència mecànica per metre quadrat adscrit a l'ús industrial i la potència mecànica mateixa. S'actualitzarà, així mateix, el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.
 3. Als efectes d'allò disposat en el punt 1 d'aquest article es consideraran incorporats al present Pla General les següents disposicions :
 - a) Nomenclàtor sobre activitats molestes, insanes, nocives perilloses.
 - b) "Estudi sobre la regulació dels usos industrials en els plans d'ordenació".
Associació d'Enginyers Industrials de Catalunya.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE L'US D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT.

Art. 223. Definició.

S'entén per estacionament l'àrea o lloc cobert, fora la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.

S'entén per aparcament l'espai situat en el subsòl, en el sòl, en les edificacions i amb les instal·lacions específiques necessàries destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 224. Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parciais i Especials.

Els espais d'estacionament exigits en aquestes Normes deuran agrupar-se en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que pugin donar lloc a "buïts urbans", ni excessives distàncies a les edificacions i instal·lacions. El grandària, exclosos accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 metres d'amplada per 5,00 metres de longitud. Tot l'espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes mitjançant una connexió que garanteixi seguretat, principalment pels vianants, i sigui suficient en la forma de donar entrada i sortida als vehicles. En tot cas, haurà de preveure's l'accés de forma concordant amb els moviments del tràfic. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no ultrapassarà en cap cas els 7,50 metres.

Pel seu disseny, i posterior manteniment, es tindrà en compte:

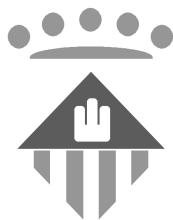
- a) La pavimentació deurà ésser total, a fi d'evitar la formació de fang i pols.
- b) Haurà de preveure's la plantació d'arbrat i jardineria, així com instal·lar mobiliari urbà, amb el fi de la seva integració urbà a l'espai i evitar la intrusió visual creada pel gran nombre de vehicles estacionats.
- c) La il·luminació no produirà enlluernament a les zones residencials properes.
- d) En aquestes àrees no es permetrà cap tipus d'activitat que estigui relacionada amb la reparació, entreteniment i neteja dels vehicles.

Art. 225. Aparcament.

Amb independència del sòl destinat a estacionament públic, i en virtut de l'aplicació dels estàndards previstos en la regulació de cada zona i/o sistema, s'hauran de preveure places d'aparcament en les condicions previstes en els articles següents.

Art. 226. Condicions dels aparcaments.

1. Per a tal de permetre l'entrada i sortida dels vehicles dels aparcaments, sense



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

maniobres i sense produir conflictes amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà, com a mínim, de 5,40 metres per a dues direccions i de 3 metres per a una sola. L'amplada de 5,40 metres es podrà reduir fins a 4,25 metres quan la capacitat de l'aparcament no superi les 40 places. En qualsevol cas, l'amplada en els primers quatre (4) metres de l'accés des del carrer no serà mai inferior a 4,25 metres.

2. En tots els aparcaments de més de 40 vehicles s'haurà de preveure un accés exclusiu per a vianants des de l'exterior, separat del vehicle i adequadament protegit. El seu ample serà, com a mínim, de 0,90 metres.
3. Les rampes d'accés als aparcaments no podran tenir un pendent superior al 25%, excepte en els tres primers metres a partir de l'alineació oficial del carrer en que no superarà el 5% de pendent.
4. Els guals tindran una amplària igual a l'ample de l'accés, i no es podran situar a menys de 15 metres l'un de l'altre comptats des de l'eix de cada un dels guals. Quan la façana mínima dels solars sigui inferior a 15 metres, s'admetrà un gual per parcel·la, encara que no s'acompleixi aquesta condició de distància mínima.
5. En els supòsits d'edificis de més de 4 habitatges es disposarà un espai comunitari destinat a aparcament. Solament s'admetrà l'aparcament individualitzat en el cas que aquest sigui cobert i es respecti allò que es disposa en el punt 4 d'aquest article.

Art. 227. Previsió d'aparcament en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum respecte a allò ja existent de l'ordre del 50%, haurà de preveure's en els corresponents projectes, places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terreny de la mateixa propietat, a raó d'un mínim de 20 metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illes i voreres. En edificis aïllats, aquesta previsió no es podrà localitzar en la faixa frontal no edificable de la parcel·la. El compliment de la condició de reserva d'aparcament serà condició indispensable per a obtenir llicència d'edificació.
2. Les places d'aparcament a preveure en els projectes que es presentin són les següents:
 - a) En edificis d'estatges:
 - En el sòl urbà. Una plaça per a cada estatge. En cas d'estatges unifamiliars es disposarà una plaça per a cada 125 metres quadrats d'edificació.
 - En sòl urbanitzable. El límit mínim es fixa en una plaça per a cada 150 metres quadrats d'edificació.
 - En sòl urbà objecte de Pla Especial de Reforma Interior. Les mateixes condicions que en el sòl urbanitzable.
 - b) Serveis bancaris i edificis públics o privats d'oficines i despatxos. Es disposarà una plaça d'aparcament per a cada 125 metres quadrats de superfície construïda.
 - c) Edificis amb locals i establiments de comerç al detall i grans magatzems a partir de 500 metres quadrats de superfície útil. Una plaça d'aparcament per a cada 100 metres quadrats de superfície construïda.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- d) Indústries, laboratoris, magatzems i tots els establiments d'ús industrial segons aquestes Normes. Una plaça d'aparcament per a cada 4 persones que treballen en el respectiu establiment o per a cada 100 metres quadrats construïts.
 - e) Teatres, coberts o a l'aire lliure, cinemes, circs, sales de festes i d'espectacles, de convencions i congressos, auditori, gimnasos i locals anàlegs. Una plaça d'aparcament per a cada 15 localitats fins a 500 places, i a partir d'aquesta xifra, una plaça per a cada 10 localitats més.
 - f) Hotels i residències de quatre i cinc estrelles: una plaça d'aparcament per a cada 3 habitacions; de tres estrelles: una plaça per a cada 5 habitacions; de dues estrelles: una plaça per a cada 6 habitacions.
 - g) Clínicas, sanatoris i hospitals. Una plaça d'aparcament per a cada 6 llits més una per cada metge assignat al quadre mèdic permanent.
 - h) Biblioteques, galeries d'art i museus públics. Es deurà preveure un espai d'aparcament per cada 200 metres quadrats en establiments de més de 1600 metres quadrats construïts.
 - i) Centres de mercaderies. Una plaça d'aparcament per cada 5 llocs de treball, mas una altra plaça per cada vehicle utilitzat per la empresa.
 - j) Centres universitaris, de grau mig o similar. Una plaça d'aparcament per a cada 3 persones empleades en els serveis docents i/o auxiliars.
3. Quan, de l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per aparcament resulti més petita de 5 places podrà dispensar-se de la previsió d'espai que condicioni l'atorgament de la llicència d'edificació. No s'inclouen en aquest apartat les situacions d'estatges unifamiliars que hauran d'acomplir sempre amb allò disposat en el punt anterior d'aquest article.
 4. Per a tot ús legalment permès, i que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure's en els projectes d'edificació places d'aparcament en quantitat no inferior a l'establerta per a l'ús més escaient d'entre els indicats i que, en tot cas, precisarà l'Ajuntament.
 5. No es concediran llicències per l'aixecament, ampliació o modificació substancial d'edificis o instal·lacions sense que s'acompleixin les obligacions assenyalades de reserva d'espais per aparcaments, encara que limitades a la part que representa l'aixecament, ampliació o modificació.
 6. Totes les anteriors obligacions de reserva d'espais per aparcaments als edificis es podran substituir, total o parcialment, per una major previsió d'espais contigus d'estacionament o aparcament, quan la zona o sector urbà, per les seves peculiaritats i funció urbana ho permeti.
 7. Quan un edifici tingui zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cada ús.
 8. Les exigències establertes en els paràgrafs anteriors són les mínimes i se'n podran establir d'altres superiors en les Ordenances Municipals sobre aparcament.

Art. 228. Estacions de servei i garatges.

1. Es denominen estacions de serveis i garatges a les següents activitats:



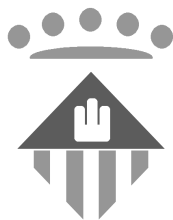
Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- a) Estacions de servei són locals destinats a l'estança transitòria de vehicles pel seu rentat, greixatge, càrrega de bateria, subministres i tota classe d'operacions d'entreteniment, però no de reparació.
 - b) Garatges són locals destinats al pupil·latge de vehicles compatibles amb instal·lacions de rentat, greixatge, càrrega de bateria i subministre d'aire i carburant.
2. Les condicions que hauran d'acomplir són:
- a) Els garatges i estacions de servei no podran comunicar amb d'altres locals, a excepció dels destinats a aparcament i/o taller de reparació de vehicles.
 - b) Els accessos hauran de tenir una amplada de 5,40 metres, com a mínim, per doble direcció i de 3 metres per a una sola. Aquestes dimensions es refereixen no sols al lindar sinó també als cinc primers metres de profunditat.
 - c) Les instal·lacions de servei elèctriques (aixecament de vehicles, aire comprimit, etc.) es subjectaran a les seves Normes Específiques d'aplicació.
3. A efectes de classificar els aparcaments, garatges i estacions de servei amb respecte a la seva situació amb l'edificació es tindrà en compte les següents categories i situacions:
- a) Categories:

Categoria 1a	Aparcaments.
Categoria 2a	Garatges.
Categoria 3a	Estacions de servei.
 - b) Situacions:
 - a. Els locals de 1a categoria es situaran en edificis destinats a estatge en la planta baixa o soterrani; o bé, en edificis annexes, amb accés independent des del vial públic.
 - b. Els local de 2a categoria solament es podran situar en planta soterrani en edificis d'estatges o en edifici d'activitat exclusiva, així com interiors de maçana, sempre que no disposin de subministre de carburant. En aquest supòsit, i en qualsevol altre cas, es situaran en edificis específics amb accés i front directes al vial o zones industrials.
 - c. Els locals de 3a categoria solament s'autoritzaran en edificis específics, contigus a les edificacions d'estatge o negoci, però mai dessota, amb accés i front directe des del vial. També es podran situar en zones industrials.

Art. 229. Disposició addicional.

L'Ajuntament podrà redactar Ordenances d'aparcament que regulin de manera específica les condicions de construcció i programa arquitectònic; la distribució, la higiene, la ventilació i la il·luminació dels mateixos; així com els aspectes relacionats amb la seguretat, vigilància i protecció contra incendis i soroll.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

Art. 230. Definició.

1. Es consideren àrees extractives els sòls en els que temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids i/o s'explotin canteres.
2. Aquestes activitats tindran sempre caràcter eventual.

Art. 231. Prohibició general.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbans i urbanitzables, i en el sòl no urbanitzable en les àrees de valor agrícola i de protecció. Així mateix es prohibeixen, qualsevol que sigui la seva qualificació, en un radi inferior a 1000 metres dels nuclis de població, així com en àrees que perjudiquin la visió d'elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.

Art. 232. Requisits de la llicència municipal.

Les activitats extractives de qualsevol tipus són subjectes a la prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat de demanar autorització a d'altres organismes o entitats.

L'obtenció de l'autorització per part d'altres organismes no perjudicarà la concessió de la llicència municipal, que no podrà ésser atorgada quan no s'acompleixin els extrems i condicions regulats a aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà, en tot cas subjecte a l'acompliment dels següents punts:

- Respecte del paisatge.
- Conservació de l'arbrat.
- Preservació de la puresa del medi ambient.
- No desviament, minva o polució de les corrents d'aigua, superficials o subterrànies.

El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 233. Sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal, que haurà de renovar-se anualment, deurà concretar necessàriament els següents extrems:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb específic esment dels desmunts o anivellacions previstos i de la durada estimada de l'explotació i de l'acompliment de les condicions i requisits a que fa referència l'article anterior.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per a tal de no afectar la



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- conformació general del paisatge.
- c) Testimoni feient del títol de propietat del terreny en el que es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant no fora el mateix propietari s'haurà de presentar, complementàriament, la corresponent autorització notarial del propietari en benefici del sol·licitant.
 - d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:1000 com a mínim, amb els perfils resultants dels treballs a realitzar. Amb el mateix detall s'ha d'exposar l'estat en que quedaran els terrenys un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per a tal d'integrar de nou els sòls afectats al seu entorn i paisatge.
 - e) Indicació dels volums de terres, roca i/o àrids a extreure.
 - f) Garanties de caràcter provisional sobre l'acompliment d'allò previst en els apartats anteriors.

Art. 234. Condicions de la llicència municipal.

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat observar-se els preceptes anteriors, quan estimi que la realització de les activitats extractives poden afectar a la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.
2. Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura la plantació fins que la mateixa hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

Art. 235. Normes complementàries

L'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya, dins l'àmbit de les seves respectives competències, podran dictar les normes complementàries per l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

CAPÍTOL 4. NORMES DE PROTECCIÓ DELS BENS CULTURALS I NATURALS.

Art. 236. El Pla Especial.

1. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències desplegarà i completarà les previsions d'aquest Pla General respecte la protecció de la Natura i els béns culturals a través d'un o diversos Plans Especials.
2. En particular l'Ajuntament podrà delimitar àmbits urbans d'interès històric, arquitectònic, monumental i/o ambiental als efectes de formular Plans Especials que garanteixin la protecció, conservació i foment de tals sectors.

Art. 237. Catàleg.

1. En el termini de quatre (4) anys s'haurà de formular un catàleg de les construccions i/o conjunts arquitectònics d'especial interès, així com dels parcs naturals i àrees paisatgístiques, d'acord amb allò que disposa l'article 25 de la Llei del Sòl i que contindrà, com a mínim, els següents béns naturals i culturals:

En el sòl urbà:

- Castell de Cubelles. Carrer Balaguer.
- Església Parroquial. Plaça de l'Església.
- Capella de Sant Antoni. Carrer Sant Antoni.
- Casa Travé. Mas Pedró. Parc de Cubelles.

En el camp:

- Molí de la Palma.
- Rocacrespa.
- Mas Guineu.

En les edificacions i conjunts edificats esmentats en el paràgraf anterior, així com d'altres que precautòriament s'hi puguin afegir, i en tan no estigui aprovat el Catàleg, solament s'autoritzaran obres de consolidació i millora que no afectin a la seva estructura i forma exterior. En qualsevol cas la documentació que es presenti haurà de justificar unívocament l'abast de les obres i la incidència de les mateixes en el conjunt general, podent l'Ajuntament rebutjar la sol·licitud si es considera que existeixen causes objectives que atempten contra els objectius fixats en aquest planejament.

2. D'acord amb allò previst, a l'article del Decret Legislatiu 1/1990, l'Ajuntament podrà ordenar als particulars l'execució al seu càrrec de les obres de conservació necessàries pel bon manteniment de l'estat constructiu de les edificacions assenyalades en el punt anterior d'aquest article, així com d'aquelles que en el futur s'hi puguin afegir.
3. Totes les edificacions afectades com a elements a conservar tindran el tractament fiscal adequat, establint-se les bonificacions i exempcions oportunes a



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

l'empara del que estableix la Llei.

Art. 238. Col·laboració particular.

En la formació dels documents urbanístics esmentats en els articles anteriors es suscita la col·laboració de la iniciativa privada, de les Administracions Públiques implicades i de les Entitats, Associacions i Corporacions interessades.

Art. 239. Determinacions de caràcter mínim.

1. Les determinacions d'aquest Pla General respecte la vinculació de la propietat en funció del paisatge, dels béns naturals i culturals i el patrimoni forestal tenen el caràcter de mínimes, sense que puguin reduir-se en el Pla Especial (o Plans) i en el Catàleg.

2. Els preceptes d'aquest capítol han de servir per a orientar la formulació dels documents urbanístics a que fan referència els articles anteriors, sense perjudici d'una immediata efectivitat, completant, a més, les determinacions idònies adoptades especialment en el marc de la regulació dels sistemes i l'ordenació del sòl no urbanitzable.

Art. 240. Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i les derivades de la legislació específica.

Les determinacions contingudes en aquest Pla General, així com en els documents urbanístics que el desenvolupin, en ordre a la protecció dels béns culturals i naturals tenen per suport l'interès públic urbanístic.

Art. 241. Intervenció en l'edificació.

1. La sol·licitud de llicència per a realitzar obres de qualsevol tipus en els edificis o construccions d'interès històric/ arquitectònic, típic o paisatgístic haurà de contenir, a més de les especificacions generals, les següents previsions:

- a) Expressió de si l'edifici o construcció està inclòs en el Catàleg previst segons el que preveu l'article 25 de la Llei del Sòl, o és objecte de problema per aquest Pla General, o resulta afectat pels instruments jurídics de desplegament de la legislació respecte la protecció de béns culturals o naturals.
- b) Memòria especial que justifiqui la necessitat o oportunitat de l'obra a realitzar, així com que assenyali el destí o finalitat a que va adscrita.
- c) Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edifici o construcció, amb expressió de les modificacions que produiran les obres projectades. Complementàriament s'acompanyaran fotos de les construccions.
- d) Croquis de l'entorn de l'edifici i, en el supòsit d'edificació entre mitgeres, disseny de les façanes colindants. S'haurà d'acompanyar fotografies que reflecteixin aquests elements.
- e) Autorització d'altres Administracions Públiques que poguessin ésser competents.
- f) Justificació expressa que les obres de nova planta no comporten la substitució d'edificacions anteriors i no ultrapassen els volum total de



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

- l'edificació que es suprimeix.
2. En l'atorgament de la llicència es farà constar que, en cas d'incompliment de les condicions en ella imposada, serà d'aplicació el que disposa l'article 100 del Decret Legislatiu 1/1990, així com quants altres preceptes hi siguin d'aplicació.
 3. En la tramitació d'aquests expedients l'Administració Municipal, amb independència d'altres dictàmens que puguin ésser preceptius, requerirà informe dels serveis competents de la Generalitat de Catalunya.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINALS.

DISPOSICIÓ 1a. Es consideren fora d'ordenació totes les edificacions existents en sectors qualificats com a sistemes, tan siguin generals com locals, a excepció de les que es trobin desplegant una activitat compatible amb l'ús previst. En aquest cas podran continuar desenvolupant-lo en tan es mantingui l'ús i la tinença, o es donin els supòsits contemplats en l'article 044.3 de les presents Normes.

DISPOSICIÓ 2a. Malgrat el que s'estableix en la disposició anterior s'admetrà, en sòls qualificats com a sistemes, la permanència dels usos i les instal·lacions industrials si es trobessin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, fins el moment de la implantació dels usos que preveu aquest Pla General, els quals es farien de la manera conjeturada en aquestes normes. Podran continuar desenvolupant la seva normal activitat, així com adequar i modernitzar les seves instal·lacions sense que això suposi un increment del volum edificat. Aquestes obres i millores tindran la consideració de provisionals, devent ésser enderrocades sense dret a indemnització en el moment en que l'Administració actuant així ho requereixi, tal i com estableix l'article 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

DISPOSICIÓ 3a. Quan les discrepàncies entre les precisions d'aquest Pla General i els edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial del mateix, a l'empara d'una llicència d'edificació es limitin a la seva alçada màxima, fondària edificable, separació a límits de parcel·la o ocupació del sòl, no es consideraran fora d'ordenació. Conseqüentment seran autoritzades obres de conservació i millores que foren tramitades en forma, garantint la continuïtat del seu ús actual, si és d'acord amb els autoritzats. Malgrat això, i en el supòsit d'enderrocament i posterior edificació, aquesta haurà d'ajustar-se a les normes específiques d'aquest planejament.

DISPOSICIÓ 4a. Les edificacions i usos existents amb anterioritat a l'aprovació



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

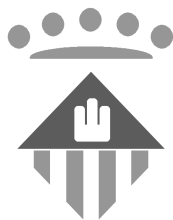
inicial d'aquest Pla General i que no estiguin d'acord amb els seus continguts, i en els que haguessin prescrit les mesures disciplinàries urbanístiques aplicables, funcionant en el règim en que venien fent- ho. Es podran autoritzar llicències pel bon manteniment de l'ús i l'edificació, sempre que això no impliqui augment de volum ni modificació de l'activitat. En cas d'enderroc de l'edificació o finalització de l'activitat pel seu actual titular, els futurs usos o edificacions es regularan per les normes específiques d'aquest Pla General.

DISPOSICIÓ 5a. Tots els expedients de legalització d'obres realitzades sense llicència abans de l'aprovació d'aquest Pla General i situades en les zones de Ciutat Jardí (clau 3) i de Pla Parcial en Execució (clau 12) hauran d'acomplir les previsions establertes per a la zona on són situades pel que fa referència a coeficient d'ocupació, separació a límits de parcel·la, alçada de l'edificació i usos admissibles; però, no serà necessari que s'ajustin a la resta de normativa fixada per a la zona. No obstant això, la propietat estarà obligada, i l'Ajuntament vetllarà, per a tal que, dins la situació específica de cada cas, s'acompleixin en el màxim possible la resta de condicions d'edificabilitat que estableixen les presents Normes, inclòs les d'enjardinament i clos de les parcel·les.

DISPOSICIÓ 6a. La línia de reserva de l'autopista Barcelona-Comarruga que s'assenyala en els plànols d'ordenació sèrie "B", "Qualificació Urbanística del Sòl", escala 1:5000, s'entén amb caràcter preventiu, en tant no existeixi el definitiu projecte de traçat que permeti l'exacte establiment del límit d'edificació d'acord amb el que disposen la vigent Llei de Carreteres i els reglaments que la despleguen. Mentre, per l'atorgament de llicències d'edificació, serà necessari el previ informe favorable dels Serveis Territorials competents, el qual s'unirà a la documentació que, per a cada zona en concret, exigeix el present Pla General.

DISPOSICIÓ 7a.¹⁴ En la zonificació 3-a, quina superfície mínima és de 600 m², les parcel·les inscrites amb anterioritat al Pla General del 1985, de superfície menor de 600 m² i que no es puguin acollir a allò contemplat a l'article 118.2 de la normativa seran edificables aquelles parcel·les amb una superfície superior a 400 m², però menors a 600 m² en més d'un 5% sempre que s'acredités que

¹⁴ Disposició introduïda mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 17/01/2001



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

van ser inscrites amb anterioritat al Pla general d'ordenació de 1985.

La relació de parcel·les que es podran acollir a aquesta disposició és la següent:

Ref. cadastral	Adreça	Superf (m2)	Finca registral i data inscripció
8644506	Pi de la vella, 7	419	Finca registral 3938 inscrita el 15 de juliol de 1974
8642404	Banyeres, 19	481,98	Finca registral 6295 inscrita el 8 de juliol de 1982
8642421	Banyeres, 21	481,99	Finca registral 6294 inscrita el 8 de juliol de 1982
8740702	Canyelles, 4	484	Finca registral 5784, inscrita el 17 setembre de 1980

A les parcel·les del carrer Banyeres 19 i 21, amb longitud de façana inferior a la mínima seria d'aplicació la agrupació d'acord amb el que es regula a l'article 118.4 de la normativa del Pla General

En el cas d'oblit en la relació de parcel·les assenyalades, i que compleixin amb els requisits establerts en aquesta disposició es podran afegir aquelles que demostrin documentalment la seva existència amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del present Pla General.

DISPOSICIÓ 8a¹⁵ A les illes 3-4 i 6-7 del sector Clot del Bassó i Mota de Sant Pere delimitades pels carrers Jaume I, Saligar, de la Mota de Sant Pere i Priorat, regulades a l'apartat 3 de l'article 143 del Pla General, regulades com a subzona de tipus B (Clau 9f), en aquells casos que l'aplicació dels paràmetres del Pla General no arribi a l'edificabilitat establerta pel Plànol normatiu F-17 del Pla General i el Projecte de Compensació, es permetrà augmentar l'ocupació fins a arribar a aquesta

¹⁵ Disposició introduïda mitjançant modificació puntual del Pla General, aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 17/10/2001



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

ANNEX I

PLA PARCIAL "CENTRE ENERGÈTIC DEL FOIX". REGULACIÓ GENERAL.

El present annex recull textualment i integra les disposicions normatives contingudes, pel que fa al Centre Energètic del Foix, en el Pla Parcial, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme en data 23 de juliol de 1976: Són les següents:

- Tipus d'ordenació. Comprèn la maçana destinada a Centre Energètic, com edificació aïllada envoltada de vegetació.
- Alineacions de les edificacions. Les edificacions corresponents a la Central pròpiament quedaran situades a més de 60 metres de l'alineació del carrer. Els edificis auxiliars, menjadors, oficines, etc. es situaran a una distància mínima de 10 metres de l'esmentada alineació. En cap cas podran aixercar-se en aquesta faixa de 10 metres cobertius o construccions lleugeres, qualsevol que sigui l'ús al que es destinen.
- Condicions de volum. Les condicions de volum que es fixen les característiques d'aquesta zona es subjectaran als següents màxims:

Ocupació màxima	40% de la zona total.
Aprofitament mig	12 m ³ /m ² de l'ocupació.
Alçada màxima	No limitada

- Condicions específiques. Per a les instal·lacions de la Central hauran de complimentar-se les prescripcions assenyalades en el contracte signat entre l'Ajuntament de Cubelles i "*Termicas del Besós, SA*" de 18 de febrer de 1974 i la resolució de la Direcció General de l'Energia de 27 de gener de 1975, la qual s'ha transcrit en la memòria del Pla Parcial.

El terrenys que estan situats entre la Central Tèrmica i l'alineació dels carrers estat qualificades com: ZONA VERDA PÚBLICA I ZONA VERDA DE PROTECCIÓ.

A la ZONA VERDA PÚBLICA corresponen el terrenys situats entre la Central Tèrmica i els carrers A, 2 i B.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

A la ZONA VERDA DE PROTECCIÓ corresponen els terrenys situats entre la Central Tèrmica i el carrer 1. En aqueixos terrenys es pot edificar sempre que les construccions compleixin amb la resta de normes que es dicten en aquestes ordenances.

- Composició estètica. S'admet llibertat de composició arquitectònica supeditada a les condicions de volum fixades en aquestes Normes i a l'elecció de materials de construcció per als acabats exteriors que tinguin un fàcil manteniment al llarg del temps i que no es deteriorin.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

ANNEX 2
GRÀFICS DELS PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

ANNEX 3

DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS EN EL SOL NO URBANITZABLE.

En el present annex es relacionen totes les construccions existents en el sòl no urbanitzable destinades a habitatges, indústries i serveis, així com els criteris generals que han de guiar l'atorgament de llicències per a l'ampliació, reforma i/o substitució de les mateixes. Tot això en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de 19 de gener de 1993.

A efectes operatius la relació es divideix en tres grups molt diferenciats i que són:

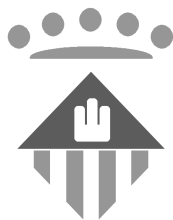
1. Masies i cases rurals antigues.
2. Habitatges de menys de 25 anys.
3. Indústries i serveis.

Passarem tot seguit a descriure cada grup.

1. Masies i cases rurals antigues.

Formen aquest grup tot aquell conjunt d'habitatges envoltats d'una extensió considerable de terra pròpia que era explotada agrícolament. Tots els edificis relacionats tenen una antiguitat mínima de 25 anys. S'assenyalen amb el codi "M" i es localitzen en els plànols "Qualificació Urbanística del Sòl", sèrie B, a escala 1:5000. La relació es la que segueix:

- M-1 Mas Cucurella
- M-2 Can Cols
- M-3 El Salze
- M-4 Mas Xinxola
- M-5 Mas Guineu
- M-6 Molí de l'Estepé
- M-7 Gallifa
- M-8 Can Baró
- M-9 Corral de l'Almirall
- M-10 Can Granell
- M-11 Mas Rocavert
- M-12 Can Rulit



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

M-13 Sant Salvador
M-14 La Casita
M-15 Villa Anna
M-16 Granges del Forner

A aquestes caldria afegir-hi els conjunts de "Rocacrespa" i "Molí de la Palma", que juntament amb "Mas Guineu" (M-5) conformen els conjunts o edificis precatalogats com edificis d'interès cultural i que han d'ésser objecte d'un pla especial, amb l'abast a que fan referència els articles 207 i 237 de les presents normes.

En la resta de casos es partirà del criteri de possibilitar la seva ampliació sense limitació en funció de les necessitats agrícoles, devent incloure els projectes que es presentin un estudi de la finca matriu, els usos als que es destina, així com la integració de les noves construccions i/o reformes al medi natural pròxim i al conjunt arquitectònic en el que s'integra.

En tots els casos serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme competent.

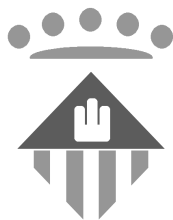
2. Habitatges en el camp.

Conformen aquest segon grup tots els habitatges existents en el medi rural i que tenen una antiguitat màxima d'entre 25 i 30 anys. Son edificis construïts en parcel·les de molt diferent forma i grandària i que han estat, en la seva major part, fruit de parcel·lacions clandestines. En la major part dels casos varen construir-se com edificis de 2n residència, encara que una part significativa s'han transformat en residència habitual. Normalment es troben disseminats en àmbits molt concrets del territori.

La relació d'aquest habitatges és la que segueix:

- | | |
|--------------------------|---|
| A. Villa Inés: | Conjunt de 3 habitatges en filera situats junt a Can Granell (M-10) i amb façana a la carretera de Mas Trader. |
| B. Casa Ortega: | Habitatge unifamiliar aïllat de grans dimensions situat junt a la urbanització Mas Trader, sector I. |
| C. Els Fondos: | Conjunt de 13 habitatges disseminats en dos conjunts, front o prop del camí que porta des de Mas Trader a la urbanització Costa Cunit-Cubelles, en el terme de Cunit. |
| D. Feixes de l'Almirall: | 3 habitatges disseminats. |
| E. Molí Nou: | Conjunt de 20 habitatges disseminats al llarg de camins oberts sense suport urbanístic i en parcel·les de petites dimensions. |

S'uneix a aquesta relació plànols a escala 1:4000 on es localitzen i numeren tots



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

aquest habitatges.

En aquest conjunt d'habitatges solament es permetran les obres de conservació i millora que no impliquin augment del volum edificat.

3.- Indústries i serveis.

Edificis i instal·lacions productives o de serveis personals que es troben disseminades per tot el terme municipal. S'assenyalen amb el codi "S" i es localitzen en els plànols "Qualificació Urbanística del Sòl", sèrie B, a escala 1:5000.

La relació es la següent:

- S-1.- Cables elèctrics Calvo Vecilla
- S-2.- Coca-Cola (magatzem).
- S-3.- Jardineria "Carden Mar".
- S-4.- Jardineria "Santi".
- S-5.- Caves Cubelles.
- S-6.- Aluflex (construcció de persianes).
- S-7.- Magatzem de materials de construcció "Rueda".
- S-8.- Dipòsit i emmagatzematge de butà. S-9.- Dipòsit i subestació de "Térmicas del Besòs" S.A.

Aquest edificis es podran ampliar sense que en cap cas puguin ultrapassar una ocupació del 25% de la superfície de la finca existent, ni tampoc més del 25% del sostre existent en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest planejament.

En general podran transferir la titularitat i modificar l'activitat sempre que no provoquin impactes negatius en el medi rural. En aquest supòsit no es permetrà cap increment de sostre i caldrà l'obtenció prèvia d'informes favorables dels departaments de Medi Ambient i Urbanisme.

En cas d'oblit en les relacions d'edificis fins ara esmentat es podran afegir tot i demostrant documentalment la seva existència amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del present Pla General.

En qualsevol cas, els criteris per al atorgament de llicències aquí exposats s'han d'entendre com a complementaris de les disposicions normatives, generals i/o específiques, contingudes en el cos principal d'aquestes Normes i que, en el supòsit de contradicció, prevaldran les normes per damunt dels criteris continguts en aquest capítol.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

ANNEX 4
CONVENI PEL DESPLEGAMENT DEL SECTOR RESIDENCIAL “LES SALINES”.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

ANNEX 4.1.
Conveni de 19 de febrer de 1992.



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals



Ajuntament de Cubelles
Serveis Tècnics Municipals

ANNEX 4.2.
Conveni de 31 de març de 1993.