

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 d'octubre de 2005 va acordar:  
Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.

5

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

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

**PGO**

**SANT ISCLE DE VALLALTA**

**NORMES URBANÍSTIQUES  
(TEXT REFÓS)**

**MARÇ 2005**

**Aprovat per l'Ajuntament i verificat**  
**en sessió del dia 17 MAIG 2005**

El Secretari,



## ÍNDEX

<b>DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTOL I: ABAST, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL. ....</b>	<b>8</b>
ARTICLE 1. ABAST I VIGÈNCIA .....	8
ARTICLE 2. ABAST NORMATIU DEL PLA .....	8
ARTICLE 3. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES .....	9
<b>CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 4. COMPETÈNCIA .....	10
ARTICLE 5. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL .....	10
ARTICLE 6. MODIFICACIONS DEL PLA GENERAL .....	10
ARTICLE 7. CONTINGUT DELS PLANS PARCIALS I ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR ....	11
ARTICLE 8. PRECISIÓ DE LÍMITS .....	11
ARTICLE 9. PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA .....	11
ARTICLE 10. CONTINGUT DELS PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA.....	12
<b>CAPÍTOL III: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL .....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 11. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.....	13
ARTICLE 12. REQUISIT PREVI DE L'EXECUCIÓ .....	13
ARTICLE 13. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	13
ARTICLE 14. ACTUACIÓ POLIGONAL .....	13
ARTICLE 15. SISTEMA D'ACTUACIÓ .....	14
ARTICLE 16. NECESSITAT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ.....	14
ARTICLE 17. VIGILÀNCIA DEL PLA .....	15
<b>NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS).....</b>	<b>16</b>
<b>NORMES ESPECÍFIQUES DE LES DIFERENTS ZONES .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTOL I.: EN EL SÒL URBÀ. ....</b>	<b>16</b>
ORDENACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL .....	16
ARTICLE 1. DEFINICIÓ.....	16
ARTICLE 2. TIPUS D'ORDENACIÓ.....	16
ARTICLE 3. OCUPACIÓ MÀXIMA .....	16
ARTICLE 4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ .....	16
ARTICLE 5. ESPAIS LLIURES .....	17
ARTICLE 6. ALINEACIÓ I SEPARACIÓ DELS EDIFICIS .....	17
ARTICLE 7. USOS ADMESOS .....	17
ARTICLE 8. COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA.....	17
ARTICLE 9. NORMES ESPECÍFIQUES PER AQUESTA ZONA.....	17
ARTICLE 10. PLANS DE REFORMA INTERIOR I ESTUDIS DE DETALL .....	20



<b>ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT 1 - CLAU 3A</b> .....	<b>21</b>	<b>7</b>
ARTICLE 11. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	21	
ARTICLE 12. PARCEL·LA MÍNIMA I LLUR OCUPACIÓ .....	21	
ARTICLE 13. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ .....	21	
ARTICLE 14. FAÇANA MÍNIMA .....	21	
ARTICLE 15. DESTÍ ÀREES LLIURES .....	21	
ARTICLE 16. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS .....	21	
ARTICLE 17. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	21	
ARTICLE 18. TANCAMENT DEL SOLAR .....	22	
ARTICLE 19. ÚS DE L'HABITATGE .....	22	
ARTICLE 20. ÚS INDUSTRIAL .....	22	
ARTICLE 21. ÚS DE GARATGES .....	22	
ARTICLE 22. ÚS DE COMERÇOS .....	22	
ARTICLE 23. ÚS PÚBLIC .....	22	
ARTICLE 24. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	22	
<b>ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT 2 - CLAU 3B I 6A</b> .....	<b>22</b>	
ARTICLE 25. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	22	
ARTICLE 26. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA .....	23	
ARTICLE 27. FAÇANA MÍNIMA .....	23	
ARTICLE 28. DESTÍ DE LES ÀREES LLIURES .....	23	
ARTICLE 29. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA EDIFICACIÓ .....	23	
ARTICLE 30. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS .....	23	
ARTICLE 31. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	23	
ARTICLE 32. TANCAMENT DEL SOLAR .....	24	
ARTICLE 33. ÚS DE L'HABITATGE .....	24	
ARTICLE 34. ÚS D'INDÚSTRIA .....	24	
ARTICLE 35. ÚS DE GARATGES .....	24	
ARTICLE 36. ÚS DE COMERÇOS .....	24	
ARTICLE 37. ÚS PÚBLIC .....	24	
ARTICLE 38. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	24	
<b>ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT 3 - CLAU 3C I 6B</b> .....	<b>25</b>	
ARTICLE 39. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	25	
ARTICLE 40. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA .....	25	
ARTICLE 41. FAÇANA MÍNIMA .....	25	
ARTICLE 42. DESTÍ DE LES ÀREES LLIURES .....	25	
ARTICLE 42.BIS. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ .....	2	
ARTICLE 43. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS .....	25	
ARTICLE 44. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	25	
ARTICLE 45. TANCAMENT DEL SOLAR .....	26	
ARTICLE 46. ÚS DE L'HABITATGE .....	26	
ARTICLE 47. ÚS D'INDÚSTRIA .....	26	
ARTICLE 48. ÚS DE GARATGES .....	26	
ARTICLE 49. ÚS DE COMERÇOS .....	26	
ARTICLE 50. ÚS PÚBLIC .....	26	
ARTICLE 51. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	26	
<b>VIVENDES UNIFAMILIARS EN LINEA - CLAU 4</b> .....	<b>27</b>	
ARTICLE 52. DEFINICIÓ .....	27	
ARTICLE 53. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA .....	27	
ARTICLE 54. PARÀMETRES EDIFICATORIS .....	27	
ARTICLE 55. SEPARACIÓ DE LÍMITS .....	27	
ARTICLE 56. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	27	
ARTICLE 57. TANCAMENT DEL SOLAR .....	27	





ARTICLE 58. ÚS DE L'HABITATGE .....	27	
ARTICLE 59. ÚS D'INDÚSTRIA.....	28	8
ARTICLE 60. ÚS COMERCIAL I PÚBLIC.....	28	
ARTICLE 61. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	28	
<b>ÚS INDUSTRIAL - CLAU 5.....</b>	<b>29</b>	
ARTICLE 62. DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ.....	29	
ARTICLE 62 A. CATEGORIA.....	29	
<b>PETITA INDÚSTRIA - ZONA 5A .....</b>	<b>31</b>	
ARTICLE 63-1. TIPUS D'ORDENACIÓ.....	31	
ARTICLE 63-2. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA.....	31	
ARTICLE 63-3. SEPARACIÓ EDIFICIS.....	31	
ARTICLE 63-4. FAÇANA MÍNIMA .....	31	
ARTICLE 63-5. ALÇADA DELS EDIFICIS .....	31	
ARTICLE 63-6. ÚS D'HABITATGE.....	31	
ARTICLE 63-7. ÚS D'INDÚSTRIA.....	31	
ARTICLE 63-8. ÚS COMERCIAL.....	32	
ARTICLE 63-9. USOS PÚBLICS.....	32	
ARTICLE 63-10. VALLA TANCAMENT.....	32	
ARTICLE 63-11. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	32	
ARTICLE 63-12. FAIXES D'ARBRES.....	32	
<b>MITJANA INDÚSTRIA - ZONA 5B .....</b>	<b>33</b>	
ARTICLE 63-12B. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	33	
ARTICLE 63-13. PARCEL·LA MÍNIMA, OCUPACIÓ MÀXIMA I VOLUM EDIFICABLE.....	33	
ARTICLE 63-14. FAÇANA MÍNIMA .....	33	
ARTICLE 63-15. SEPARACIÓ D'EDIFICIS LLINDERS .....	33	
ARTICLE 63-16. ALÇADA.....	33	
ARTICLE 63-17. ÚS D'HABITATGE.....	33	
ARTICLE 63-18. ÚS D'INDÚSTRIA.....	33	
ARTICLE 63-19. ÚS COMERCIAL.....	33	
ARTICLE 63-20. VALLES DE TANCAMENT.....	33	
ARTICLE 63-21. ÚS PÚBLIC .....	34	
ARTICLE 63-22. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	34	
ARTICLE 63-23. FAIXES D'ARBRES.....	34	
<b>ÀREA DE SISTEMES LOCALS .....</b>	<b>35</b>	
ARTICLE 64. DEFINICIÓ.....	35	
ARTICLE 65. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ .....	35	
ARTICLE 66. PROTECCIÓ.....	35	
ARTICLE 67. DEFINICIÓ.....	35	
ARTICLE 68. ALINEACIONS I RASANTS .....	35	
ARTICLE 69. PARCEL·LA MÍNIMA.....	35	
ARTICLE 70. ENRETIRADES .....	36	
ARTICLE 71. OCUPACIÓ .....	36	
ARTICLE 72. FAÇANA MÍNIMA.....	36	
ARTICLE 73. VOLUM MÀXIM.....	36	
ARTICLE 74. ALÇADES .....	36	
ARTICLE 75. USOS ADMESOS .....	36	
ARTICLE 76. ALTRES USOS .....	37	
ARTICLE 77. TANCAMENT DE SOLARS .....	37	
ARTICLE 78. ESPAIS LLIURES .....	37	
ARTICLE 79. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	37	
<b>TÍTOL SEGON.....</b>	<b>38</b>	



**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL ..... 38**

**CAPÍTOL I: CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL ..... 38**

ARTICLE 80. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....38  
ARTICLE 81. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, SISTEMES I ZONES CONSIDERADES .....38  
ARTICLE 82. DEFINICIÓ DE ZONA, SECTOR I POLÍGON .....39  
ARTICLE 83. ABAST TERRITORIAL I TEMPORAL I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL .....39  
ARTICLE 84. OBLIGATORIETAT DE L'OBSERVANÇA DEL PLA GENERAL .....40  
ARTICLE 85. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.....41

**CAPÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBÀ ..... 42**

ARTICLE 86. DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ .....42  
ARTICLE 87. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL EN SÒL URBÀ.....42  
ARTICLE 88. DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL EN SÒL URBÀ.....42  
ARTICLE 89. CONTINGUT DE LA PROPIETAT EN SÒL URBÀ .....42  
ARTICLE 90. CESSIONS EN SÒL URBÀ .....43  
ARTICLE 91. POLÍGONS I UNITATS D'ACTUACIÓ.....43  
ARTICLE 92. OBTENCIÓ DE SÒLS QUALIFICATS COM A SISTEMES GENERALS.....43  
ARTICLE 93. PLANEJAMENT ESPECIAL.....43

**CAPÍTOL III: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT ..... 45**

ARTICLE 94. DELIMITACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.....45  
ARTICLE 95. EXECUCIÓ DELS PLANS PARCIAIS.....45  
ARTICLE 96. ALLIBERAMENT DE LA CÀRREGA D'URBANITZAR .....46  
ARTICLE 97. CANCEL·LACIÓ O RETORN DE LES GARANTIES.....46  
ARTICLE 98. INSPECCIÓ URBANÍSTICA .....46  
ARTICLE 99. QUALIFICACIÓ DEL SUP. ....46  
ARTICLE 100. MÒDULS MÍNIMS DE RESERVES PER A DOTACIONS.....46  
ARTICLE 101. DETERMINACIÓ DE LA TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPADA  
EN EL PLA PARCIAL .....47  
ARTICLE 102. CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA  
INTENSITAT - 2 - , - 6A - .....47  
ARTICLE 102 ( A ). CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL  
INTENSITAT -3- , -6B- .....47  
ARTICLE 103. ZONA D'EQUIPAMENTS .....48  
ARTICLE 104. ALTRES DISPOSICIONS APLICABLES.....48

**DETERMINACIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE ..... 49**

ARTICLE 105. DEFINICIÓ.....49  
ARTICLE 105 BIS. DESENVOLUPAMENT .....49  
ARTICLE 106. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE .....49  
ARTICLE 106 BIS. ADAPTACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS A L'AMBIENT RURAL.....49  
ARTICLE 107. PARCEL·LACIÓ .....49  
ARTICLE 107 BIS. NUCLI DE POBLACIÓ .....50

**SÒL NO URBANITZABLE COMÚ ..... 51**

ARTICLE 108. DEFINICIÓ.....51  
ARTICLE 108 BIS. CONSTRUCCIONS AUTORITZADES .....51  
ARTICLE 109. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ .....51  
ARTICLE 109 BIS. CONDICIONS D'ÚS.....51

**SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA DE REGADIU ..... 53**

ARTICLE 110. DEFINICIÓ.....53



ARTICLE 110 BIS. CONDICIONS D'EDIFICACIONS .....	53
ARTICLE 111 BIS. CONDICIONS D'HABITATGE FAMILIAR .....	53 <sup>16</sup>
<b>SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL.....</b>	<b>54</b>
ARTICLE 112. DEFINICIÓ.....	54
ARTICLE 113. CONDICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL NO INCLÒS EN EL PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR. ....	54
ARTICLE 114. CONDICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL INCLÒS EN EL PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR.....	54
<b>TÍTOL TERCER .....</b>	<b>80</b>
<b>CONDICIONS D'ÚS .....</b>	<b>80</b>
<b><u>CAPÍTOL I: DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ D'USOS.....</u></b>	<b><u>80</u></b>
ARTICLE 115. CLASSES D'USOS .....	80
ARTICLE 116. USOS RESIDENCIALS .....	81
ARTICLE 117. USOS COL·LECTIUS .....	81
ARTICLE 118. USOS TERCIARIS.....	82
ARTICLE 119. USOS D'EMMAGATZEMATGE I PRODUCCIÓ .....	82
ARTICLE 120. USOS DE SERVEIS PÚBLICS.....	83
ARTICLE 121. USOS NO URBANS.....	83
ARTICLE 122. CARÀCTER DELS USOS .....	84
ARTICLE 123. CONDICIONS DE PERMISSIVITAT DELS USOS.....	84
ARTICLE 124. CONDICIONS GENERALS DE PERMISSIVITAT DELS USOS DE TALLERS I INDÚSTRIA SEGONS LA SEVA SITUACIÓ.....	85
ARTICLE 125. DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS EN EL MEDI URBÀ.....	86
<b><u>CAPÍTOL II: ÚS ESPECÍFIC D'APARCAMENT. ....</u></b>	<b><u>87</u></b>
ARTICLE 126. PREVISIÓ D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS .....	87
ARTICLE 127. REGLES SOBRE LA PREVISIÓ D'APARCAMENT EN EDIFICACIONS .....	88
<b>TÍTOL QUART.....</b>	<b>89</b>
<b>TIPUS D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>89</b>
<b><u>CAPÍTOL I: DEFINICIÓ I PARAMENTS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ.</u></b>	<b><u>89</u></b>
ARTICLE 128. TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ .....	89
ARTICLE 129. SIGNIFICAT DELS CONCEPTES UTILITZATS .....	89
ARTICLE 130. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA .....	90
ARTICLE 131. ÍNDEX D'INTENSITAT NETA D'EDIFICACIÓ PER PARCEL·LA.....	90
ARTICLE 131.BIS. PLANTA BAIXA .....	90
ARTICLE 132. PLANTA SOTERRANI.....	91
ARTICLE 133. ALÇADA DE LES PLANTES PIS .....	91
ARTICLE 134. COSSOS SOBRESORTINTS.....	91
ARTICLE 135. VOL MÀXIM DELS COSSOS SOBRESORTINTS .....	92
ARTICLE 136. ELEMENTS SOBRESORTINTS .....	93
ARTICLE 137. VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ.....	94
ARTICLE 138. PATIS DE LLUM.....	94
<b><u>CAPÍTOL II: TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.....</u></b>	<b><u>96</u></b>
ARTICLE 139. PARÀMETRES ESPECÍFICS.....	96
ARTICLE 140. ALINEACIÓ DE VIAL .....	96





ARTICLE 141. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA.....	96
ARTICLE 142. REGLES SOBRE MITGERES.....	97 11
ARTICLE 143. COBERTES.....	97

**CAPÍTOL III: TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.....98**

ARTICLE 144. PARÀMETRES UTILITZATS EN AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ.....	98
ARTICLE 145. FORMA I TAMANY DE LA PARCEL·LA .....	98
ARTICLE 146. DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE.....	98
ARTICLE 147. OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA .....	98
ARTICLE 148. SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ .....	99
ARTICLE 149. ALÇADA MÀXIMA I NÚMERO DE PLANTES.....	99
ARTICLE 150. SEPARACIONS MÍNIMES .....	100
ARTICLE 151. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	100
ARTICLE 152. TANQUES.....	100
ARTICLE 153. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES .....	101

**CAPÍTOL IV: TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA .....102**

ARTICLE 154. OBJECTIUS D'AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ.....	102
ARTICLE 155. ORDENACIÓ DE LA FORMA DE L'EDIFICACIÓ.....	102
ARTICLE 156. LOCALITZACIÓ RELATIVA DE L'EDIFICACIÓ.....	103

**NORMES DE PROTECCIÓ ESPECIAL .....104**



# DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

12

## CAPÍTOL I: ABAST, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL.

### ARTICLE 1. ABAST I VIGÈNCIA

1. El present expedient de revisió del programa d'actuació, adaptació del PGO a la Llei de Mesures d'actuació Urbanística de Catalunya i Modificació Puntual del PGO abasta la totalitat del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta i regirà des del dia següent a la publicació de la seva aprovació al Diari Oficial de la Generalitat, essent la seva vigència indefinida mentre no es procedeixi a la seva revisió. S'estableix un termini mínim de vigència de deu anys, sense perjudici de la revisió anticipada, amb caràcter obligatori, quan es presenti qualsevol de les següents circumstàncies :
  - a) Que la població permanent resident en el terme municipal arribi a la xifra de 2.000 habitants.
  - b) Que la relació de proporcionalitat establerta en el Pla entre població i espais efectivament destinats a parcs i jardins públics i a equipaments comunitaris i per a centres públics, es desequilibri en perjudici d'aquests, en una proporció igual o superior a un cinquè.
  - c) Que mitjançant un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti al Municipi, se li assignin unes previsions de desenvolupament urbà no concordants amb les que disposa el present Pla General.
  - d) Que per la via de formulació d'un Pla Especial s'estableixin previsions relatives a infraestructures bàsiques que afectin de manera fonamental a l'estructura general i orgànica del territori establertes pel Pla General.
2. Sense perjudici de l'establert en el paràgraf anterior, l'ajuntament haurà de revisar cada quatre anys el Programa d'Actuació contingut en el Pla General d'Ordenació, en quin moment es realitzarà la comprovació del marge de tolerància referit en l'apartat b) anterior.

### ARTICLE 2. ABAST NORMATIU DEL PLA

L'abast normatiu del Pla derivarà del contingut dels següents documents que, als efectes aquests l'integren :

- Memòria.
- Plànols d'ordenació urbanística del territori.
- Normes urbanístiques.
- Programa d'Actuació.
- Estudi Econòmic i Financer.



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



### ARTICLE 3. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES

Les presents normes desenvolupen la documentació gràfica del Pla, per la qual cosa <sup>13</sup> en cas de dubte, fosc, discrepància o omissió, les Normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà la de menor escala (més gran detall).

Si malgrat això subsistís el dubte o l'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a menor edificabilitat i a més gran dotació per equipaments comunitaris.



## CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

14

### ARTICLE 4. COMPETÈNCIA

El desenvolupament del present pla General correspondrà a l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta, sense perjudici de la participació dels particulars reglada en la Llei i aquestes Normes, i de les facultats que corresponen a la Generalitat de Catalunya, a l'Administració de l'Estat o a la Diputació Provincial per al desenvolupament de les infraestructures i equipaments que siguin de les seves respectives competències.

### ARTICLE 5. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

1. El Pla General Municipal d'Ordenació es desenvoluparà obligatòriament: Mitjançant Plans Especials de Reforma Interior en les zones de remodelació delimitades en el sòl qualificat com urbà; mitjançant Plans Parcial en el sòl urbanitzable programat. I, sense caràcter obligatori acudint als Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en els supòsits que s'assenyalen en els apartats 3r, 4t i 5è del present article.
2. Els Plans Especials de Reforma Interior en sòl urbà i els Plans Parcial en sòl urbanitzable programat hauran d'abarc ar necessàriament sectors complets de planejament delimitats en el present Pla.
3. Serà factible la formació de Plans Especials de Reforma interior per a la realització d'operacions de remodelació no previstes en aquest pla, sempre que tinguin per objecte la consecució de més grans espais lliures o destinats a dotacions o serveis públics, sense que això ocasioni un augment de les altures, volum i densitats màximes previstes en el present Pla pel sector objecte de la remodelació.
4. Podrà acudir-se, pels òrgans de l'Administració competent, a la formulació de Plans Especials, per a l'execució dels sistemes generals de comunicació, d'espais lliures, i dels equipaments comunitaris d'àmbit municipal o supramunicipal i per a qualsevol finalitat anàloga que s'assenyali a la legislació vigent.
5. Quan el sòl classificat com a urbà fos, en ell, precis completar, o en el seu cas, adaptar les determinacions establertes pel present Pla General o pels Plans Parcial que la desenvolupin, es formularan i tramitaran Estudis de Detall, en els que s'hi podrà preveure o reajustar-se, mantenint les determinacions fonamentals del Pla, el senyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

### ARTICLE 6. MODIFICACIONS DEL PLA GENERAL

1. Cap dels instruments de planejament assenyalats en el precepte anterior podrà modificar les previsions del Pla General, amb excepció dels Plans Especials en els supòsits establerts en els apartats 4t i 5è de l'article anterior.
2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla General Municipal, s'ajustarà als mateixos tràmits aplicables per a la formulació i aprovació d'aquest.



3. La modificació del Pla que s'elabori, a més a més de complir els requisits i exigències d'imposició legal, haurà de comprendre un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla General i la viabilitat de la modificació que es proposa sense necessitat de procedir a la revisió del planejament general. 15

#### **ARTICLE 7. CONTINGUT DELS PLANS PARCIALS I ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR**

1. Els Plans Parcial d'Ordenació i els plans Especials de Reforma Interior tindran, a més a més de les determinacions establertes a la legislació vigent, la delimitació del seu territori en polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun d'ells.
2. A més a més, els Plans Parcial que desenvolupin les previsions del present Pla General en sòl urbanitzable programat, determinaran, als efectes de la gestió urbanística, l'aprofitament de cada finca, referint a la seva superfície l'aprofitament medi del sector en què es troba enclavada.

#### **ARTICLE 8. PRECISIÓ DE LÍMITS**

1. Els límits de les "zones" i "sistemes" podran ésser objecte de precisió en els respectius Plans parcial o Especials , conforme als següents criteris :
  - a) Respondran a ajustaments deguts a : 1) Les alineacions o línies d'edificació vigents; 2) Les característiques topogràfiques del terreny; 3) Els límits de la propietat rústica o urbana; i 4) L'existència d'arbres i altres elements d'interès.
  - b) No comportaran distorsions en la forma de les "zones" o "sistemes" ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols a escala 1: 5000 del present Pla General.
2. Aquests criteris seran també d'aplicació a la delimitació dels sectors de planejament i dels polígons o unitats d'actuació.

#### **ARTICLE 9. PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA**

1. Les persones privades podran formar Plans Parcial d'Ordenació i Estudis de Detall pel desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat i en sòl urbà, respectivament.
2. Tanmateix, els propietaris del sòl que, classificats com urbans, s'inclouen en sectors delimitats com de reforma interior, podran formular els corresponents Plans Especials en els terminis que aquestes Normes assenyalen.





## ARTICLE 10. CONTINGUT DELS PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA

1. Els Plans Parcial d'ordenació i els Plans Especials de Reforma Interior, en el seu cas, redactats per particulars, hauran de contenir, a més a més, l'article 6 establert en el Reglament de Protecció de la legalitat Urbanística.
2. L'incompliment pel promotor de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà a l'Administració, segons l'entitat i transcendència de l'incompliment, a l'adopció d'alguna o algunes de les mesures següents:
  - a) Imposició de multes.
  - b) Realització de les garanties.
  - c) Expropiació dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla.
  - d) Reconsideració de les circumstàncies que conduïren a l'assignació, del tipus i categoria dels sòls, reintegrant-los a la seva primitiva situació de no urbanitzable, sense dret a indemnització.
3. Les últimes mesures esmentades seran també d'aplicació en el supòsit d'incompliment per part dels propietaris del sòl urbà subjecte a remodelació i del sòl urbanitzable programat, dels terminis per a la redacció dels corresponents plans d'ordenació establerts en el Programa d'Actuació del present Pla General.



## CAPÍTOL III: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

17

### ARTICLE 11. ADMINISTRACIÓ ACTUANT

1. L'execució del present Pla General Municipal d'Ordenació i dels que en desenvolupament del mateix s'aprovin, correspon en les seves respectives esferes d'actuació, a l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta, a la Generalitat de Catalunya i a la Diputació provincial de Barcelona, sense perjudici de la participació dels particulars en aquesta execució, en els terminis establerts en la Llei i en les presents Normes.
2. Per l'execució del Planejament, l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta podrà utilitzar qualsevol de les fórmules de gestió previstes en el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, de 17 de juny del 1955 o en les disposicions que en qualsevol cas, el substitueixin.

### ARTICLE 12. REQUISIT PREVI DE L'EXECUCIÓ

1. Qualsevol actuació que es porti a terme, en desenvolupament del previst en el present Pla General, requerirà, si es realitza en sòl urbanitzable programat, la prèvia aprovació del Pla Parcial del sector corresponent, i si es realitza en sòl urbanitzable no programat, la prèvia aprovació dels pertinents Programes d'Actuació Urbanística i Pla Parcial.
2. S'exceptua del que s'ha disposat en l'apartat anterior l'execució d'aquells sistemes generals de l'ordenació urbanística del territori previstos en aquest Pla General.

### ARTICLE 13. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

1. L'execució del present Pla General es portarà a terme d'acord amb el programa que conté, o del que resulti, en el cas, de la seva revisió quadrienal.
2. De la mateixa manera els Plans aprovats en desenvolupament d'aquest General s'executaran de conformitat amb els programes o plans d'etapes que continguin.
3. Dins de cada Pla Parcial o Especial se seguirà l'ordre de prioritats d'uns polígons respecte a aquests altres que aquell estableix, a no ésser en el suport que es garanteixi a l'Ajuntament l'execució dels sistemes viaris i xarxes de serveis públics previstos en el Pla, encara que excedeixin dels necessaris pel servei del polígon sobre el que es pretengui actuar.

### ARTICLE 14. ACTUACIÓ POLIGONAL

1. L'execució del present Pla i dels que en el seu desenvolupament s'aprovin, es realitzarà per unitats d'actuació o per polígons complets, només quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o alguns dels seus elements o de realitzar actuacions aïllades en sòl urbà previstes en aquest Pla General, en un Pla Especial o en un Estudi de detall, i no es requereixi la distribució dels beneficis o càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.



2. A fi que els plans Especials de Reforma Interior i els Plans parcials que es redactin hagin de contenir la divisió en polígons d'actuació del territori que abasti, determinats de conformitat amb els requerits establerts en l'article 117 del text refós de la Llei del sòl.

18

## **ARTICLE 15. SISTEMA D'ACTUACIÓ**

1. Les actuacions previstes en el present Pla General Municipal es realitzaran de conformitat amb el que s'estableix a continuació, per algun dels següents sistemes :
  - a) Compensació.
  - b) Cooperació.
  - c) Expropiació.
2. S'entendrà sistema preferent per a l'execució de les operacions de reforma interior en sòl urbà, previstes en aquest Pla General, el de compensació.
3. Per a la resta d'actuacions en sòl urbà es considerarà preferent el de cooperació.
4. En sòl urbanitzable programat es considera sistema preferent el de compensació.
5. S'exceptuen del que s'ha establert en els apartats anteriors, l'execució d'aquells elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori que, previstos en el Pla General, excedeixin de l'àmbit d'actuació municipal, per correspondre a planejaments o programacions d'àmbit superior, que es regiran pel disposat en la legislació aplicable per raó de matèria, així com l'execució d'aquells altres sistemes generals, de caràcter local o supralocal però de competència municipal, situats en sòl urbanitzable programat, que s'executaran directament per l'administració i del sòl del qual es disposarà pel mecanisme de les cessions o compensades per l'adjudicació de l'aprofitament medi en un altre lloc o, excepcionalment per aplicació de l'institut expropiatori.

## **ARTICLE 16. NECESSITAT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

1. Per a poder portar a terme les obres d'urbanització, caldrà la prèvia aprovació dels projectes d'urbanització que hauran de redactar-se en els terminis que assenyali el Pla General o els Plans Parcials i Especials de Reforma Interior que s'aprovin, i amb el contingut i condicions que s'estableixin a les presents normes.
2. En els Plecs de Condicions econòmico-facultatives hauran de fixar-se els terminis i etapes de realització i de recepció de les obres, així com recollir les condicions i garanties que l'Ajuntament jutgi necessàries per a la perfecta execució de les obres, fixant-se també que es realitzaran a càrrec del promotor les proves i assatjos tècnics que calgui.



## ARTICLE 17. VIGILÀNCIA DEL PLA

La vigilància del Pla General anirà tant cap a la defensa del manteniment de l'ordre urbanístic, sancionant en el seu cas les infraccions; com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueixi, amb el propòsit de corregir les desviacions produïdes per l'aparició de circumstàncies noves o per l'erroni tractament de les estimades en un principi.

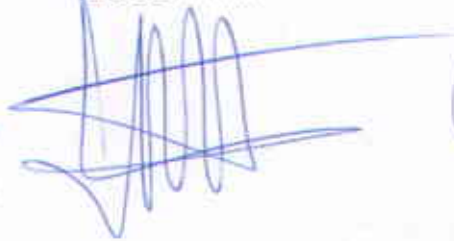
Aprovat per l'Ajuntament i verificat  
en sessió del dia 17 MAIG 2005

Sant Iscle de Vallalta, març de 2005.

Vist i plau  
l'Alcalde:



Els SS TT MM



El Secretari,

La secretària



# **NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS)**

## **NORMES ESPECÍFIQUES DE LES DIFERENTS ZONES**

### **CAPÍTOL I.: EN EL SÒL URBÀ.**

#### **Ordenació antiga i tradicional**

##### **ARTICLE 1. DEFINICIÓ**

Abasta aquesta zona la part més antiga de la població, el seu perímetre se senyala en la documentació gràfica d'aquest Pla General. Es vol salvaguardar al màxim la qualitat especial i ambiental del conjunt urbà constituït en aquesta zona.

La conservació del seu caràcter a nivell d'unitat arquitectònica i de conjunt urbà, així com la seva integració amb la natura, són els objectius principals d'aquesta normativa.

##### **ARTICLE 2. TIPUS D'ORDENACIÓ**

Correspon al nucli antic del poble essent format per una ordenació a base s'edificació continua.

El tipus d'edificació d'aquesta zona resta condicionat pels especials valors ambientals i paisatgístics del seu entorn.

Al pla d'ordenació s'especifiquen les illes obertes i les tancades així com llur ús pormenoritzat.

##### **ARTICLE 3. OCUPACIÓ MÀXIMA**

Haurà de complir-se el que disposen les Normes Generals sobre profunditats edificables, admetent-se l'ocupació del 70% de la superfície total de la parcel·la.

##### **ARTICLE 4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ**

Al plànol d'ordenació estan grafiades per illes les alçades reguladores de cadascuna d'elles.

A causa que l'edificació existent dóna una tipologia molt concreta als esmentats nuclis originaris i antics, s'ha considerat il·lògic regular les alçades per l'amplada dels carrers i per tant s'han fixat unes alçades concretes per cadascuna de les illes d'aquests nuclis urbans.

