



Parc Natural del Montseny

Xarxa de Parcs Naturals

**PLA ESPECIAL DEL PARC NATURAL DEL MONTSENY
TEXT NORMATIU**

PLA ESPECIAL DEL MONTSENY

DOCUMENTO 3 – TEXTO NORMATIVO

(Texto refundido del aprobado inicialmente por las Diputaciones Provinciales de Barcelona y Gerona y de las enmiendas introducidas posteriormente por las mismas Corporaciones, con aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona de 26 de julio de 1977; adaptado posteriormente a la Orden Ministerial de 26 de enero de 1978 (B.O.E 14-3-78) que aprueba el Plan con rectificaciones y observaciones para la provincia de Gerona, cuya aplicación extendió a la de Barcelona, el acuerdo de esta Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de julio de 1977).

B.O. de la P –Núm.222, de 16 de septiembre 1977:

VIVIENDA

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Acuerdo

La Comisión Provincial de Urbanismo en uso de las facultades que según el art.35 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana le competen, en la sesión de 26 de julio de 1977, adoptó el siguiente acuerdo:

<<Aprobar el Plan Especial del Parque del Montseny, en cuanto se refiere al ámbito de la provincia de Barcelona, tramitado y presentado por la Diputación Provincial de Barcelona, y ello sin perjuicio de la resolución que por el Excmo. Sr Ministro pudiera adoptarse en ejercicio de su competencia, por lo que se refiere al ámbito del Plan que afecta la provincia de Gerona, que en caso de discrepar del acuerdo de esta Comisión Provincial, daría lugar a que en el plazo de dos meses, a contar del acuerdo del Excmo. Sr Ministro, por la Diputación Provincial de Barcelona, se verificasen las modificaciones necesarias, que habrán de ser sometidas de nuevo a conocimiento de esta Comisión Provincial a fin de obtener la necesaria coordinación de la totalidad del Plan>>.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, cabe la interposición de Recurso de Alza, ante el Excmo. Sr Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de quince días, a contar del día siguiente al de recepción de la presente notificación, a tenor de lo establecido en el artículo 233 del texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, en relación con el art.5º y disposición final 4ª de Real Decreto 1558/1977, de 4 de julio.

Lo que en cumplimiento del art.44 del citado texto, se hace público para general conocimiento y a los efectos de la vigencia del mencionado Plan Especial.

Barcelona, 29 de julio de 1977. –El Delegado provincial, p. s. (firma ilegible)

C-3505

B.O. del E. –Núm 62, de 14 marzo 1978

Orden de 26 de enero de 1978 por la que se resuelve asunto de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976 y los Reales Decretos 1558/1977, de 4 de julio; 1917/1977, de 29 de julio, y Orden ministerial de 9 de agosto de 1977, con indicación de la resolución recaída.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976 y en los Reales Decretos 1558/1977, de 4 de julio; 1917/1977, de 29 de julio, y Orden ministerial de 9 de agosto de 1977, se resuelve el asunto que se indica:

1 Gerona.-Plan especial del parque del Montseny, presentado por la Diputación Provincial de Gerona. Se acordó aprobar el Plan especial, en lo que se refiere a la provincia de Gerona con las rectificaciones y observaciones siguientes:

Primero.-Todos los terrenos comprendidos en el ámbito del parque y del preparque conservan la clasificación actualmente vigente que, en ausencia de planeamiento, ha de ser entendida como no urbanizable, y, por lo tanto, para ninguno de ellos podrá redactarse programa de actuación urbanística, plan parcial o estudio de detalle, en tanto no se proceda a la ordenación de los términos municipales

afectados a través de plan general, normas subsidiarias o proyecto de delimitación de suelo urbano. En consecuencia, se especifica lo siguiente:

a) Se eliminará la clasificación de urbanizable no programado para los terrenos a que hace referencia el artículo 47.1 de las normas del presente Plan, hasta tanto no adquieran dicha clasificación a través de un plan general.

b) Las delimitaciones a que hace referencia el artículo 52 para zonas de equipamiento tipo A, y el artículo 78 b) para zonas habitacionales, sólo podrán hacerse mediante los correspondientes planes generales o normas subsidiarias, debiendo revisarse, en ese sentido, cuantos artículos de las normas hace referencia a las figuras de planeamiento a utilizar para dichas delimitaciones. En particular, los espacios libres, independientes de los del plan parcial, a que se refiere el artículo 82.6 serán fijados en el correspondiente plan general o norma subsidiaria.

c) En tanto no existan otros documentos de ordenación que el presente Plan, no podrán realizarse otras construcciones que las que señala la limitación 2ª del artículo 85 de la Ley del Suelo, previa su autorización, en su caso, siguiendo el procedimiento que dicho precepto exige, y con las limitaciones que en el mismo se establecen o con las mayores que se deriven de la aplicación de la normativa del presente Plan especial.

Segundo.-La normativa y delimitación o emplazamiento de zonas, establecidas en el presente Plan, serán respetadas como limitaciones de obligado cumplimiento por los planes generales, normas subsidiarias o proyectos de delimitación de suelo urbano que se redacten para los Municipios comprendidos en el ámbito de este Plan, a tenor de lo siguiente:

a) Las zonas grafiadas como reserva natural, reserva natural calificada y de paisaje e histórico artística, habrán de ser declaradas como suelo no urbanizable especialmente protegido, con un grado de protección al menos igual al establecido en este Plan Especial.

b) Los terrenos incluidos en la denominada zona de influencia dentro del preparque y cuya pendiente sea superior al 50 por 100 o que estén cubiertos de masas forestales, sólo podrán clasificarse como no urbanizables a tenor de lo previsto en el artículo 193 de las normas del presente Plan, no computando, por tanto, a efectos de la edificabilidad a que se hace referencia en los apartados c) y d) del artículo 47.3, ni a efectos de cómputo del 50 por 100 del suelo libre de urbanización y edificación, a que alude el apartado e) del mismo artículo.

c) El resto de la zona de influencia podrá, indistintamente, clasificarse como no urbanizable, como urbanizable programado o sin programar, si hubiese plan general, o simplemente urbanizable si hubiese norma subsidiaria.

En un plazo no superior a tres meses se revisará la normativa del plan, para reflejar las modificaciones que se han dejado consignadas, que una vez debidamente rectificadas, se remitirá, en aludido plazo, por triplicado ejemplar, a este Departamento para su debida constancia.

Lo que se publica en este <<Boletín Oficial del Estado>> de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Suelo, significando que contra esta resolución que se transcribe definitiva en vía administrativa cabe la interposición del recurso de reposición ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de esta publicación y en su día el contencioso-administrativo que habrá de interponerse ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición si es expreso, o si no lo fuere, en el plazo de un año a contar de la fecha de interposición del recurso de reposición.

Lo que digo a V.I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V.I.

Madrid, 26 de enero de 1978.-P.D., el Subsecretario de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Eduardo Merigó González.

Ilmo. Sr. Director general de Urbanismo.

Capítol I NORMES URBANÍSTIQUES GENERALS

- ÀREA DE PARC (Articles 1 a 14)
- ÀREA DE PREPARC (Articles 15 a 26)

Capítol II NORMES URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES

- ZONA DE RESERVA NATURAL (Articles 27 a 34)
- ZONA DE RESERVA NATURAL QUALIFICADA (Articles 35 a 38)
- ZONA DE PAISATJE HISTÒRIC-ARTÍSTICA (Articles 39 a 43)
- ZONA DE INFLUÈNCIA (Articles 44 a 51)
- ZONA DE EQUIPAMENTS TIPUS A (Articles 52 a 72)
- ZONA DE EQUIPAMENTS TIPUS B (Articles 73 a 77)

Capítol III NORMES DE LA INFRASTRUCTURA VIÀRIA (Articles 132 a 144)

Capítol IV NORMES FUNCIONALS I FINANCERES (Articles 145 a 149)

Capítol V DISPOSICIONS FINALS (Articles 150 a 152)

Capítol VI DISPOSICIONS TRANSITÒRIES (Articles 153 a 155)

NORMES GENERALS DE L'ÀREA DE PARC

Art. 1 Definición

Art. 2 Principio Básico: Ordenación tutelar

Art. 3 Elementos inamovibles y tutelados

Art. 4 Usos

Art. 5 Parcelaciones

Art. 6 Limitaciones de la edificación

- Art. 6.3.1. Condiciones de uso
- Art. 6.3.2. Condiciones de volumen
- Art. 6.3.3. Condiciones de estilo
 - a) Obras de reforma.
 - b) Demoliciones y reformas en edificios o monumentos de interés histórico-artístico.
 - c) Edificios de nueva planta únicamente admisibles en la zona de equipamientos tipo A.
 - d) Tejados.
 - e) Huecos.
 - f) Materiales de fachada.
 - g) Medianerías.
 - h) Revocos.
 - i) Motivos decorativos.
 - j) Colores.
- Art. 7 Limitaciones referentes a la infraestructura viaria
- Art. 8 Limitaciones a la circulación vial
- Art. 9 Limitaciones a los aprovechamientos piscícolas y a la caza

- Art. 10 Limitaciones a la publicidad
- Art. 11 Otras limitaciones
 - 1. Repoblación
 - 2. Tendido de líneas
 - 3. Instalaciones varias
 - 4. Invernaderos, corrales, chozas o cabañas para el pastoreo
 - 5. Cercas
- Art. 12 Policía
- Art. 13 Integración a las Normas
- Art. 14 Disposiciones transitorias

NORMES GENERALS DE L'AREA DE PRE-PARC

- Art. 15 Definición
- Art. 16 Principio básico
- Art. 17 Usos
- Art. 18 Parcelaciones
- Art. 19 Limitaciones a la edificación
 - Art. 19.4.1 Condiciones de uso
 - Art. 19.4.2. Condiciones de volumen
 - Art. 19.4.3. Condiciones de estilo
 - a) Obras de reforma.
 - b) Demoliciones y reformas en edificios o monumentos de interés histórico-artístico.
 - c) Edificios de nueva planta
 - d) Tejados.
 - e) Huecos.
 - f) Materiales de fachada.
 - g) Medianerías.
 - h) Revocos.
 - i) Motivos decorativos
 - j) Colores
- Art. 20 Limitaciones referentes a la infraestructura viaria
- Art. 21 Limitaciones a los aprovechamientos piscícolas y a la caza
- Art. 22 Otras limitaciones
 - 1. Repoblación
 - 2. Silos para cereales y depósitos de abastecimiento de agua potable y casetas de transformadores
 - 3. Vertederos de basuras
 - 4. Cementerios de coches
 - 5. Estaciones de servicio para automóviles
 - 6. Tendido de líneas
 - 7. Invernaderos, corrales, chozas o cabañas para el pastoreo
 - 8. Cercas
- Art. 23 Protección de cauces públicos y riberas de ríos
- Art. 24 Policía
- Art. 25 Integración a las Normas
- Art. 26 Disposiciones transitorias

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA DE RESERVA NATURAL

- Art. 27 Definición
- Art. 28 Usos
 - 1. Usos agropecuarios y forestales

- a) Terrenos de propiedad privada o municipal
- b) Terrenos propiedad de las Corporaciones u organismos supramunicipales
- 2. Usos artesanales, comerciales y de hostelería existentes
- 3. Usos artesanales, comerciales y de hostelería no existentes
- 4. Usos, aprovechamientos o explotaciones no previstos
- Art. 29 Limitaciones a la edificación
- Art. 30 Limitaciones a la circulación vial
- Art. 31 Limitaciones a los aprovechamientos piscícolas y a la caza
- Art. 32 Otras limitaciones
- Art. 33 Interdicciones
- Art. 34 Actos que necesitan licencia expresa del Organismo Rector

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA DE RESERVA NATURAL QUALIFICADA

- Art. 35 Definición
- Art. 36 Principio básico
- Art. 37 Usos e interdicciones
- Art. 38 Adquisición preferente

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA DE PAISATGE E HISTÒRIC-ARTÍSTICA

- Art. 39 Definición
- Art. 40 Principio básico: Orientación tutelar
- Art. 41 Elementos inamovibles y tutelados
- Art. 42 Elementos integrantes de la zona de paisaje e histórico-artística
 - 1. Los Parajes Naturales
 - 2. Las Singularidades paisagísticas
 - 3. Los Enclaves Naturales para protección de vistas panorámicas
 - 4. Edificios y monumentos existentes de interés
 - 5. Espacios con yacimientos arqueológicos
- Art. 43 Normas de aplicación

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA DE INFLUÈNCIA

- Art. 44 Definición
- Art. 45 Usos
- Art. 46 Edificación en defecto de Plan
- Art. 47 Limitaciones a la urbanización
 - a) Ambito
 - b) Superficie mínima de la actuación
 - c) Edificabilidad promedio del conjunto
 - d) Edificabilidad de las zonas
 - e) Suelo libre de urbanización
 - f) Suelo urbanizado
 - g) Protección de la superficie forestal
 - h) Terrenos en declive
 - i) Tipo de edificación
 - j) Adaptación al terreno
 - k) Protección del arbolado
 - l) Parcela mínima
 - m) Fachada mínima
 - n) Ocupación máxima
 - o) Volumen edificable

- p) Altura de edificación
- q) Separación de edificios
- r) Construcciones auxiliares
- s) Espacios verdes
- t) Usos admitidos
- u) Vallado de solares
- v) Composición estética
- x) Agrupación en núcleos
- y) Documentación informativa
- Art. 48 Parcela. Disposición interpretativa
- Art. 49 Obras de Urbanización
- Art. 50 Coordinación de planeamientos
- Art. 51 Limitaciones referentes a la infraestructura viaria

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS TIPUS A

- Art. 52 Definición
- Art. 53 Tipo de Ordenación
- Art. 54 Obras de Urbanización
 - 1. Aceras
 - 2. Pavimentación
 - 3. Farolas de alumbrado
- Art. 55 Tipo de edificación
- Art. 56 Parcela mínima
- Art. 57 Fachada mínima
- Art. 58 Ocupación máxima
- Art. 59 Volumen edificable
- Art. 60 Altura de edificación
- Art. 61 Separación de edificios
- Art. 62 Construcciones auxiliares
- Art. 63 Espacios libres
- Art. 64 Usos admitidos
- Art. 65 Usos admitidos en el Area de Parque
 - 1. Hoteleros
 - 2. Culturales
 - 3. Docentes
 - 4. Religiosos
 - 5. Deportivos
 - 6. Recreativos
 - 7. Comerciales
 - 8. Sanitarios
 - 9. Servicios generales
- Art. 66 Usos admitidos en el Area de Pre-Parque
 - Comerciales
 - Servicios generales
- Art. 67 Usos de interés preferente
- Art. 68 Uso de vivienda
- Art. 69 Otros usos
- Art. 70 Vallado de solares
- Art. 71 Composición estética
- Art. 72 Aparcamientos

NORMES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS TIPUS B

- Art. 73 Definición
- Art. 74 Principio básico
- Art. 75 Limitaciones a la construcción
- Art. 76 Usos admitidos
 - 1. Tipo hotelero
 - 2. Tipo cultural
 - 3. Tipo docente
 - 4. Tipo religioso
 - 5. Tipo deportivo
 - 6. Tipo sanitario
- Art. 77 Interdicciones

ZONA HABITACIONAL

DEFINICIÓN Y NORMAS DE PLANEAMIENTO

- Art. 78 Definición
- Art. 79 Sub-Zonas
- Art. 80 Normas de ordenación. Actos sujetos a licencia municipal
- Art. 81 Exigencia de Plan Parcial
- Art. 82 Normas generales para los planeamientos parciales y los proyectos de urbanización
 - 1. Requisitos previos a toda construcción
 - 2. Requisitos de los Planes Parciales
 - 1º Ambito territorial de los Planes Parciales
 - 2º Conexiones varias exteriores al Plan Parcial
 - 3º Ambito del Plan Parcial
 - 4º Avance de Plan Parcial
 - 5º Sistema viario
 - 6º Zonas verdes mínimas
 - 7º Condiciones de las zonas verdes
 - 3. Actos previos a toda parcelación y ventas de terrenos del Plan Parcial
 - 4. Saneamiento
- Art. 83 Alineaciones y rasantes
- Art. 84 Edificaciones fuera de ordenación

NORMAS DE VOLUMEN

- Art. 85 Alineaciones interiores y patios de manzana
- Art. 86 Retranqueos
- Art. 87 Voladizos y cuerpos salientes de fachada
- Art. 88 Ancho mínimo de solares y su parcelación
- Art. 89 Parcelación y reparcelación
- Art. 90 Ocupación del ancho del solar
- Art. 91 Regulación de solares
- Art. 92 Alturas reguladoras
- Art. 93 Mediciones de alturas
- Art. 94 Regulación de laturas por promedio
- Art. 95 Edificios con alturas superiores a las reguladas
- Art. 96 Medianerías al descubierto

NORMAS DE HIGIENE

- Art. 97 Condiciones higiénicas
 - 1. Vivienda familiar tipo
 - 2. Independencia de habitaciones

- 3. Ventilación
- 4. Patios
- 5. Dimensiones mínimas de las habitaciones
- 6. Buhardillas
- 7. Aislamientos y escaleras
- 8. Evacuaciones y abastecimientos de aguas
- 9. Aguas negras
- 10. Edificios no destinados a viviendas

NORMAS DE USO

- Art. 98 Uso de la edificación
- Art. 99 Uso de vivienda
- Art. 100 Uso industrial
 - 1. Definición
 - 2. Clasificación
 - a) Industria artesana o sin molestias para la vivienda
 - b) Industrias compatibles con la vivienda
 - c) Industria incómoda admitida contigua a la vivienda
 - d) Industria incompatible con la vivienda
 - e) Industria nociva y peligrosa
 - 3. Grados de compatibilidad
 - 4. Limitaciones al uso industrial
 - 5. Otros establecimientos
- Art. 101 Uso público
- Art. 102 Otros usos
- Art. 103 Incompatibilidades de uso
- Art. 104 Usos existentes
- Art. 105 Condiciones de la edificación
- Art. 106 Ordenaciones especiales
- Art. 107 Integración a las normas

SUB-ZONA DE EXTENSIÓN URBANA

- Art. 108 Definición
- Art. 109 Tipo de ordenación
- Art. 110 Ocupación máxima
- Art. 111 Volumen edificable
- Art. 112 Altura de edificación
- Art. 113 Alienación y separación de edificios
- Art. 114 Construcciones auxiliares
- Art. 115 Espacios libres
- Art. 116 Usos admitidos
 - a) Uso de vivienda
 - b) Equipamientos
 - c) Uso industrial y comercial
- Art. 117 Composición arquitectónica
- Art. 118 Obras de urbanización

SUB-ZONA DE NUCLEOS ANTIGUOS

- Art. 119 Definición
- Art. 120 Tipo de ordenación
- Art. 121 Ocupación máxima
- Art. 122 Edificación aislada
- Art. 123 Volumen edificable
- Art. 124 Edificación aislada
- Art. 125 Altura de edificación

- Art. 126 Alineación y separación de los edificios
- Art. 127 Construcciones auxiliares
- Art. 128 Espacios libres
- Art. 129 Usos admitidos
- Art. 130 Composición arquitectónica
- Art. 131 Obras de urbanización

NORMAS DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

- Art. 132 Definición
- Art. 133 Principio Básico
- Art. 134 Clasificación de la red viaria
- Art. 135 Limitaciones a la circulación vial
- Art. 136 Otras limitaciones
- Art. 137 Características geométricas y condiciones técnicas de la red viaria
- Art. 138 Red primaria
- Art. 139 Red secundaria
- Art. 140 Red turística de primera
- Art. 141 Red turística de segunda
- Art. 142 Zona de Servidumbre y afección en el Area de Parque y Pre-Parque
- Art. 143 Señalización
- Art. 144 Competencia de las Diputaciones Provinciales

NORMAS FUNCIONALES Y FINANCIERAS

- Art. 145 Competencia de las Diputaciones
 - 1. en el Area del Parque:
 - 2. en el Area del Pre-Parque:
- Art. 146 Organo Rector Especial de las Diputaciones
- Art. 147 Comité científico asesor
- Art. 148 Financiación
- Art. 149 Sanciones

DISPOSICIONES FINALES

AREA DE PARQUE

Art. 1 Definición

Integran el Area del Parque Natural del Montseny todos los elementos físicos del territorio que con esta denominación quedan comprendidos dentro de la línea perimetral cerrada que se halla grafiada en los planos normativos correspondientes. Dicho territorio constituye un espacio libre de gran extensión de interés o utilidad pública en los sectores que el Plan determina.

Art. 2 Principio Básico: Ordenación tutelar

La flora, la fauna, los ecosistemas por ellos formados, la configuración geológica de la montaña, las edificaciones rústicas o monumentales e incluso las actividades agropecuarias de sus habitantes constituyen elementos de un conjunto del mayor interés natural, paisajístico, forestal, rústico e histórico, que se protegerá y mejorará, en coordinación con los Organismos afectados y la propiedad, para asegurar el equilibrio ecológico en dicho territorio, evitar la degradación de valores naturales y posibilitar a la Comunidad el conocimiento y disfrute de los valores reseñados en la doble vertiente cultural y recreativa

Art. 3 Elementos inamovibles y tutelados

1. Se declara la inamovilidad del conjunto de elementos que conforman la fisonomía de la montaña.
2. Los elementos geológicos, botánicos y zoológicos, así como las fuentes, miradores, caminos de uso público, etc., se hallan bajo la especial tutela de las Corporaciones promotoras, Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), hasta que asuma la competencia un Organo especial, rector del Parque.

Art. 4 Usos

1. Se admitirán únicamente los usos agropecuarios y los aprovechamientos forestales (excepto en la zona de Reserva Natural Calificada) que deberán efectuarse de acuerdo con las disposiciones vigentes y bajo la jurisdicción de los organismos competentes.
2. Se entiende que los usos agrícolas y pecuarios están directamente relacionados con la naturaleza o destino de la finca, y que en ningún caso se refiere a usos industriales agropecuarios independientes de la misma.
3. Se entienden excluidos los demás usos así como las explotaciones mineras, canteras, graveras y similares en todo el Area del Parque salvo lo dispuesto para la zona de equipamiento.

Art. 5 Parcelaciones

1. No son posibles las parcelaciones urbanísticas previstas en el artículo 94 de la vigente Ley del Suelo.
2. Los titulares de terrenos ilegalmente segregados o divididos serán solidariamente responsables de sus obligaciones.

Art. 6 Limitaciones de la edificación

1. Quedan prohibidas las nuevas edificaciones, con excepción de las proyectadas en las zonas de equipamientos tipo A, y según las condiciones establecidas en las Normas Específicas correspondientes a esta zona.
2. Únicamente se admiten obras de conservación, mejora y ampliación de los edificios rurales existentes y de las nuevas edificaciones permitidas según norma anterior en la Zona de Reserva Natural y en las

condiciones señaladas en las Normas Específicas correspondientes.

3. En todo caso, tanto las obras de conservación, mejora y ampliación de los edificios existentes, así como las nuevas edificaciones a erigir en la zona de equipamientos tipo A, deberán cumplir las siguientes condiciones de uso, volumen y estilo:

Art. 6.3.1. Condiciones de uso: Con excepción de los equipamientos en sus tipos A y B, únicamente serán admisibles los usos con fines agropecuarios y habitacionales de los edificios existentes.

Art. 6.3.2. Condiciones de volumen: La altura máxima de las nuevas edificaciones así como la ampliación de las existentes en ningún caso podrán superar los 9 mts., medidos desde el nivel del terreno en cada uno de los puntos de la línea de fachada del edificio, y hasta el punto más alto de coronación de la cubierta del edificio. Únicamente podrán ser superados hasta una altura total de 11 mts., por las cubiertas, remates, tubos de chimeneas y ventilaciones.

Art. 6.3.3. Condiciones de estilo

a) Obras de reforma. Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, armonizándolos con los nuevos que se precisen, para la función para la cual se hace la reforma.

b) Demoliciones y reformas en edificios o monumentos de interés histórico-artístico. Queda prohibida la demolición de los edificios o monumentos de interés histórico-artístico o de valor ambiental.

En caso de reforma o restauración de los mismos se atenderá al carácter del edificio o monumento y sus elementos deteriorados, devolviéndolos a su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad de los que se sustituyen o reparan.

En todo caso, esa operación deberá ser efectuada bajo la tutela del Organo Rector, de las Diputaciones Provinciales y demás organismos competentes.

c) Edificios de nueva planta únicamente admisibles en la zona de equipamientos tipo A. Deben ajustarse al estilo general y tradicional de la montaña del Montseny no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las actuales tecnologías constructivas y tendencias arquitectónicas. Deben además mantener la armonía general del ambiente natural en que están situados en cuanto a lo que se refiere a su composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, etc.) materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio o monumento de interés histórico-artístico se hará ésta de modo que no le reste importancia, simplificando su tratamiento exterior a fin de que resalte el edificio o monumento. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta su ubicación para que no intercepte las visuales sobre el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo, y debe prohibirse, excepto cuando se trate del traslado por causa de fuerza mayor de una fachada, portada, galería u otros elementos arquitectónicos o esculturales auténticos.

d) Tejados. El tipo de cubierta será el usual en la montaña, a base de teja árabe. Se prohíben en toda el Area del Parque las cubiertas de pizarra fibrocemento, aluminio o plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto paisajístico.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas, se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios. En cualquier caso, no se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga ruptura del tono dominante en su entorno.

e) Huecos. Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en la

montaña. Queda prohibido el uso de persianas enrollables, cierres metálicos, así como la disposición en los balcones de antepechos de fábrica.

f) Materiales de fachada . Serán los corrientes en el Area del Parque, preferiblemente la piedra natural de la región, extraída de canteras próximas.

g) Medianerías . Las paredes que, a causa de obras de conservación o restauración, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada. Se prohíbe en las mismas, los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

h) Revocos . Quedan prohibidos los revocos en fachadas, en la zona donde, en los edificios predomine la piedra natural. Asimismo, y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, así como los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

i) Motivos decorativos . Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto sólo donde se justifique debidamente.

j) Colores . No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y carpintería. Se utilizarán en todo caso colores neutros, según las gamas dominantes en la montaña.

k) En la zona de equipamientos, tipo A, la decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, anuncios, etc.) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos en planta baja, dejando libres, y sin superposición de otros materiales que los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y dinteles o arcos. Encima de estos, podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas, en madera, hierro forjado, bronce u otro material de calidad y en ningún caso se utilizará el "neón", plástico o similares. Quedan prohibidos en esta Area la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por los Ayuntamientos la retirada de los existentes.

Art. 7 Limitaciones referentes a la infraestructura viaria

1. Se exigirá con el máximo rigor el cumplimiento en el Area de Parque de las prescripciones contenidas en las Normas de la Red Viaria de este Texto Normativo.

2. Las sendas en ningún caso podrán exceder de tres metros de ancho y se recomienda que sean de menor amplitud (1-2 metros).

Art. 8 Limitaciones a la circulación vial

1. Los vehículos de cualquier tipo sólo podrán circular y estacionarse en los accesos, circuitos y lugares que se establezcan expresamente.

2. Quedan exceptuados de tal limitación los vehículos de las autoridades y sus agentes en acto de servicio.

3. Quedan prohibidas todas las prácticas de ciclo-cross, moto-cross, auto-cross, moto-trial y similares.

4. Quedan prohibidas todas las competiciones de vehículos (automóviles, motocicletas y similares).

Art. 9 Limitaciones a los aprovechamientos piscícolas y a la caza

Estas actividades se ejercerán siguiendo las normas vigentes y las instrucciones que al respecto dicte el Instituto para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), de acuerdo con el Organo Rector del Parque o las Diputaciones Provinciales.

Art. 10 Limitaciones a la Publicidad

1. Se prohíben los anuncios, carteles, avisos, inscripciones en los árboles, en los edificios o en las rocas y

demás señalizaciones que sean ajenos al Parque o que representen propaganda de cualquier tipo o finalidad, quedando exceptuados los que instale la autoridad competente para señalar el Parque y aquellos que expresen situación o emplazamiento de los fundos privados y sus denominaciones.

2. En todo caso, cualquier aviso o señalización, sonora o visual se someterá al informe de la autoridad competente y al control del Ayuntamiento respectivo, con el fin de que no contraste con el ambiente natural y el paisaje.

Art. 11 Otras limitaciones

1. Repoblación: En cuantas plantaciones o repoblaciones se lleven a cabo, el tipo de vegetación será acorde con las características del territorio. Las repoblaciones, la introducción de nuevas especies y los cambios en la constitución específica de las masas forestales, deberán ser aprobadas por el Organo Rector del Parque.

2. Tendido de líneas: Para el tendido de líneas eléctricas de alta y baja tensión, telegráficas, de telefonía, etc., deberán efectuarse estudios previos de su ubicación y acabados con el fin de no alterar el carácter del paisaje. En cualquier caso para llevarlo a cabo será imprescindible el informe favorable de la correspondiente Diputación Provincial u Organo Rector.

En esta área los postes y torres metálicas se pintarán con pintura mate y color verde oliva o gris azulado según se proyecten, vistos desde la red primaria o en panorámica, sobre el bosque o sobre el cielo.

3. Instalaciones varias: Queda prohibido cualquier tipo de conducción o instalación especial que no esté al servicio de las necesidades del Area del Parque Natural.

4. Invernaderos, corrales, chozas o cabañas para el pastoreo: La construcción de invernaderos, corrales o cualquier otra construcción de tipo provisional destinada a la explotación agropecuaria, deberá armonizar con el paisaje. En cualquier caso deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Art. 6 "Limitaciones a la edificación" de estas Normas Generales.

5. Cercas: Solo se construirán cercas cuando fuere absolutamente preciso para la protección u ocultación de bienes, o separación de áreas cultivables. Podrán construirse con material opaco hasta una altura máxima de 40 cm y el resto deberá estar formado por setos verdes o barreras de arbolado, salvo que tal modelo sea incompatible con el destino de la cerca o la naturaleza del bien protegido.

Art. 12 Policía

Las Diputaciones y, en su momento, el Organo Rector, tendrán en el Area del Parque sus propios guardas jurados en colaboración con los restantes agentes de la Autoridad.

Art. 13 Integración a las Normas

Las presentes Normas, por su carácter general, rigen en todo el territorio del Parque, salvo en cuanto resulten modificadas por las específicas que siguen.

Art. 14 Disposiciones transitorias

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial y que resultaren disconformes con las presentes Normas, seguirán el régimen especial del Art. 60 de la Ley del Suelo.

2. Las obras que se ejecuten en un futuro y sean disconformes con las presentes Normas, se considerarán, a todos los efectos, como infracciones urbanísticas, con arreglo a la propia Ley del Suelo.

AREA DE PRE-PARQUE

Art. 15 Definición

Constituyen el Area de Pre-Parque del Parque Natural del Montseny todos los elementos físicos del territorio, que con esta denominación quedan comprendidos dentro de las dos líneas perimetrales cerradas que se hallan grafiadas en los planos Normativos correspondientes de este Plan Especial.

Art. 16 Principio Básico

Pertenece al Area de Pre-Parque, el territorio contiguo al Area de Parque, que constituye, en términos generales, la parte inferior del macizo. Su finalidad primordial es la de servir de adecuada protección al mismo mediante la conservación y potenciación de sus actuales espacios forestales, que se mantendrán con independencia de los actuales núcleos urbanos y sus expansiones normales y de la creación de equipamientos al servicio del territorio.

Art. 17 Usos

1. Se admitirán los usos agropecuarios y los aprovechamientos forestales que deberán mantenerse de acuerdo con las tradiciones del Montseny y las disposiciones vigentes y bajo la jurisdicción, el respeto y la protección de los Organismos competentes. En cualquier caso se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la zona.

2. Se admitirán también asentamientos residenciales en los lugares idóneos y bajo las condiciones señaladas en las Normas específicas para la Zona de Influencia perteneciente a esta Area de Pre-Parque, con independencia de los propios de la Zona Habitacional.

3. Los usos artesanales, comerciales y hoteleros existentes y adaptados a las características tradicionales del Montseny continuarán permitidos. Pueden ajustarse a la Normativa de la Zona de Equipamientos tipo A, B o en su caso y para la Zona de Influencia, la que determinen los respectivos Programas de Actuación y posteriores Planes Parciales.

4. Los usos artesanales, comerciales y hoteleros no existentes en la actualidad podrán tener lugar siempre y cuando se adapten a las características tradicionales del Montseny. Tendrán que ajustarse a la Normativa de la Zona de Equipamientos tipo A, B, o en su caso y para la Zona de Influencia, la que determinen los respectivos Planes de ordenación.

5. Los usos industriales, así como las explotaciones mineras, canteras, graveras y similares existentes en la actualidad y que cumplan con los debidos requisitos legales podrán continuar con su actividad.

En todo caso deberá compatibilizarse la explotación de los recursos naturales con la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje.

6. Excepcionalmente podrán concederse licencias para estos usos y explotaciones si se demuestra que no se produce ningún perjuicio paisajístico, exigiéndose en este caso estudios sobre las posibles variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Se prohíbe en todo caso levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biológica del medio.

7. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal o la flora propia del lugar.

Art. 18 Parcelaciones

Serán posibles las parcelaciones urbanísticas previstas en el Art. 94 de la vigente Ley del Suelo en las zonas Habitacional y de Equipamientos del Area de Pre-Parque. En cualquier caso deberán ajustarse a las determinaciones de las Normas Específicas para cada Zona y, además, para la de Influencia, a la de que el espacio destinado a la parcelación no esté sujeto a las limitaciones del artículo siguiente y dispongan de una ordenación al nivel general o especial.

Art. 19 Limitaciones a la edificación y a la urbanización

1. Es posible la edificación en el Area de Pre-Parque, salvo en la Zona de paisaje e histórico-artístico y en cualesquiera terrenos de pendiente superior al 75%.

2. En ningún caso se concederán licencias de edificación para construcciones cuya situación, masa, estilo o altura rompan la armonía del paisaje o del medio rural o limiten excesivamente el campo visual para contemplar perspectivas típico-tradicionales de edificios o conjuntos, desde carreteras, caminos o sendas ya existentes, o previstos en el presente Plan Especial.

En cualquier caso la edificación deberá ajustarse a las prescripciones de las Normas Específicas de cada Zona en concreto.

3. No serán susceptibles de urbanizarse los terrenos ocupados por masas forestales ni los que tengan un pendiente superior al 50%, reservándose el Organo rector o las Diputaciones Provinciales la facultad de delimitar tales espacios que constituirán el suelo no urbanizable del área de Pre-Parque.

4. Deberán cumplirse además las siguientes condiciones generales:

Art. 19.4.1. Condiciones de uso:

Aparte de los equipamientos en sus tipos A y B según se detalla en las Normas Específicas, se admitirán únicamente los usos residenciales de tipo unifamiliar con excepción de las Zonas de Núcleos Antiguos y de Extensión Urbana, en las cuales podrán admitirse viviendas plurifamiliares, según las condiciones establecidas en las correspondientes Normas Específicas.

Art. 19.4.2. Condiciones de volumen:

La altura máxima de las nuevas edificaciones así como la ampliación de las existentes en ningún caso podrá superar los 9 mts., medidos desde el nivel del terreno en cada uno de los puntos de la línea de fachada del edificio, y hasta el punto más alto de coronación de la cubierta del edificio. Únicamente podrán ser superados hasta una altura total de 11 mts., por los remates, tubos de chimeneas y ventilaciones.

Art. 19.4.3. Condiciones de estilo:

a) Obras de reforma. Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, armonizándolos con los nuevos que se precisen, para la función para la cual se hace la reforma.

b) Demoliciones y reformas en edificios o monumentos de interés histórico-artístico. Queda prohibida la demolición de los edificios o monumentos de interés histórico-artístico o de valor ambiental.

En caso de reforma o restauración de los mismos se atenderá al carácter del edificio o monumento y sus elementos deteriorados, devolviéndolos a su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad de los que se sustituyen o reparan.

En todo caso, esa operación deberá ser efectuada bajo la tutela del Organo Rector, de las Diputaciones Provinciales y demás organismos competentes.

c) Edificios de nueva planta. Deben ajustarse al estilo general y tradicional de la montaña del Montseny no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las actuales tecnologías constructivas y tendencias arquitectónicas.

En el caso de edificaciones aisladas en ambientes rurales o forestales deben mantener la armonía general del paisaje en que estén situadas, todo ello en cuanto a lo que se refiere a su composición general y formal (desniveles, módulos, proporciones de huecos, etc.) carácter, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas o partes vistas desde el exterior.

En el caso de edificaciones en núcleos urbanos antiguos, deben mantener la armonía general de la calle o plaza en que estén situadas, siguiendo la misma tipología arquitectónica del conjunto y con las mismas condiciones que en el caso anterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio o monumento de interés histórico-artístico se hará ésta de modo que no le reste importancia, simplificando su tratamiento exterior a fin de que resalte el edificio o monumento. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta su ubicación para que no intercepte las visuales sobre el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo, y debe prohibirse, excepto cuando se trate del traslado por causa de fuerza mayor de una fachada, portada, galería u otros elementos arquitectónicos o esculturales auténticos.

d) Tejados. El tipo de cubierta será el usual en cada zona, preferiblemente basado en teja árabe. Se prohíben en todo el Area del Pre-Parque las cubiertas de fibrocemento, aluminio o plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto paisajístico. En cualquier caso, no se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga ruptura del tono dominante en su entorno.

e) Huecos. Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en cada zona correspondiente de la montaña.

f) Materiales de fachada. Serán los usualmente utilizados en las distintas zonas del Area del Pre-Parque. En caso de utilizar piedra natural, deberá ser la propia del lugar, extraídas de canteras próximas.

g) Medianerías. Las paredes que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de fachada, o en su caso, con el aspecto general de las edificaciones colindantes. Se prohíbe en las mismas, los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

h) Revocos. Quedan prohibidos toda clase de revocos en fachadas, en las zonas donde, en los edificios, predomine la piedra natural. Asimismo, y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

i) Motivos decorativos. Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto sólo donde se justifique debidamente.

j) Colores. No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y carpintería. Se utilizarán en todo caso colores neutros, según las gamas dominantes en la montaña y para cada zona en concreto.

k) En la zona habitacional y de equipamientos, la decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, anuncios, etc.) únicamente se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja.

Art. 20 Limitaciones referentes a la infraestructura viaria

1. Se exigirá con el máximo rigor el cumplimiento en el Area de Pre-Parque de las prescripciones contenidas en las Normas de la Red Viaria de este Texto Normativo.

2. Las sendas en ningún caso podrán exceder de tres metros de ancho y se recomienda que sean de menor amplitud (1-2 metros).

3. Deberán mantenerse los caminos y senderos actualmente existentes en el Area de Pre-Parque y que sirven de acceso a la montaña del Montseny o simplemente de recorrido por la mencionada Area de Pre-Parque, así como los previstos en el presente Plan Especial.

Art. 21 Limitaciones a los aprovechamientos piscícolas y a la caza

Estas actividades se ejercerán siguiendo las normas vigentes y las instrucciones que al respecto dicte el Instituto para la Conservación de la Naturaleza (ICONA).

Art. 22 Otras limitaciones

1. Repoblación: En cuantas plantaciones o repoblaciones se lleven a cabo, el tipo de vegetación será acorde con las características del territorio. Las repoblaciones, la introducción de nuevas especies, y los cambios en la constitución de las masas forestales deberán ser aprobadas por el Organo Rector del Parque.

2. Silos para cereales y depósitos de abastecimiento de agua potable y casetas de transformadores: No se autorizará la construcción de silos, depósitos de abastecimiento de agua y casetas de transformadores, cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano, zona residencial, ambiente rural o forestal en que vayan a estar asentados.

La construcción de las mismas habrá de adaptarse al Art. 19 "limitaciones para la edificación" de estas Normas Generales, especialmente en lo que se refiere a los acabados de los mismos.

3. Vertederos de basuras: En la zona del Pre-Parque pueden instalarse vertederos controlados sólo para las basuras producidas por la población de residencia permanente o temporal en la misma. Para su realización será necesario un estudio hidrogeológico completo de la zona de ubicación y un proyecto elaborado de acuerdo con las normas técnicas utilizadas en el vertido controlado, especificando las obras de acondicionamiento del terreno para evitar efectos contaminantes o la degradación del paisaje, la forma de explotación del mismo, el acondicionamiento y la reutilización del emplazamiento una vez clausurado el vertedero. Este proyecto deberá ser aprobado por el Organo Rector del parque o la Diputación correspondiente.

4. Cementerios de coches: Quedan prohibidos en toda el Area de Parque y Pre-Parque.

5. Estaciones de servicio para automóviles: Deberán presentarse de forma que los materiales utilizados para los paramentos exteriores y cubiertas sean del tipo dominante en la zona, y no podrán ostentar anuncios ni rótulos más altos que la línea de cornisa.

6. Tendido de líneas: Para el tendido de líneas eléctricas de alta y baja tensión, telegráficas, de telefonía, etc., deberán efectuarse estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar las visuales y el carácter del paisaje natural. En cualquier caso para llevarlo a cabo será imprescindible el informe favorable de la correspondiente Diputación Provincial.

En esta área los postes y torres metálicas se pintarán con pintura mate y color verde oliva o gris azulado según se proyecten, vistos desde la red primaria o en panorámica, sobre el bosque o sobre el cielo.

7. Invernaderos, corrales, chozas o cabañas para el pastoreo: La construcción de invernaderos, corrales o cualquier otra construcción de tipo provisional destinada a la explotación agropecuaria, deber armonizar con el paisaje.

8. Cercas: Se evitarán en lo posible las cercas y solo se construirán, cuando fuese absolutamente preciso para la protección u ocultamiento de bienes, o separación de áreas cultivables.

Podrán construirse con material opaco hasta una altura máxima de 40 cm. y el resto deberá estar formado por setos verdes o barreras de arbolado, salvo que tal modelo sea incompatible con el destino de la cerca o la naturaleza del bien protegido.

En todo caso, los Planes Parciales establecerán medidas restrictivas disuasorias del vallado de solares o de zonas de verde privado.

Art. 23 Protección de cauces públicos y riberas de ríos

1. Se establece una faja de protección de 50 mts. a ambos lados y medidos desde el eje, a lo largo de los cauces públicos más importantes del área de Pre-Parque. La delimitación exacta de esta faja de terreno a proteger y su adaptación sobre el terreno será objeto de específicos proyectos especiales de delimitación. Dentro de dicha faja de terreno se prohíbe cualquier tipo de edificación e instalación.
2. Deberá evitarse toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva de matorral, herbácea o arbórea de las orillas y márgenes de estos cauces. En cualquier caso, el aprovechamiento de especies de crecimiento rápido dentro de la faja de protección, llevará aneja la obligatoriedad de repoblar la zona, inmediatamente después de las cortas.
3. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en las mismas, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica de las mismas.
4. Todos los terrenos ganados a los cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales, como si son consecuencia de cualquier acción del hombre, estarán sujetos igualmente a esta protección.

Art. 24 Policía

Las Diputaciones tendrán en el Area de Pre-Parque sus propios guardas jurados en colaboración con los restantes agentes de la Autoridad.

Art. 25 Integración a las Normas

Las presentes Normas, por su carácter general, rigen en todo el territorio del Pre-Parque, salvo en cuanto resulten modificadas por las Específicas que siguen

Art. 26 Disposiciones transitorias

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial y que resultaren disconformes con las presentes Normas, seguirán el régimen especial del Art. 60 de la Ley del Suelo.
2. Las obras que se ejecuten en un futuro y sean disconformes con las presentes Normas, se considerarán, a todos los efectos, como infracciones urbanísticas, con arreglo a la propia Ley.

Cap II

NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

I - ZONA DE RESERVA NATURAL

Art. 27 Definición

Constituye la zona de Reserva Natural del Parque Natural del Montseny el territorio que no forma parte de la zona de Reserva Natural calificada ni de la zona de Equipamientos y está dedicada al:

- mantenimiento del equilibrio ecológico y de la flora y fauna.
- goce de la montaña y del paisaje por quienes, preferentemente a pie, transitan por el Parque.
- aprovechamiento silvo-pastoral y agrícola.

Art. 28 Usos

1. Usos agropecuarios y forestales. Se establecen dos variantes en el régimen limitativo según se trate de

terrenos de propiedad privada o municipal o de terrenos que pertenezcan a Corporaciones u Organismos públicos de ámbito superior al municipal (Diputaciones, ICONA, etc.)

A) Terrenos de propiedad privada o municipal

a) Las viviendas rurales, los usos agropecuarios y los aprovechamientos forestales y de pastos se mantendrán y limitarán de acuerdo con las tradiciones del Montseny, las disposiciones vigentes y la normativa del Parque. En caso de duda decidirá el órgano Rector previo el informe del Comité científico asesor.

b) Podrán seguir cultivándose los campos actualmente en explotación agrícola. Para nuevos cultivos deberá recabarse el oportuno permiso según el trámite anterior.

c) No se permitirán instalaciones agropecuarias de tipo industrial, cual granjas de animales o similares, ni explotaciones que no dependan directamente o en su mayor parte de la capacidad productiva de la finca.

d) La circulación y pastoreo del ganado estarán sujetos a las limitaciones que en cada momento establezca el órgano rector, previo el informe del Comité científico asesor del Parque. En general está prohibido el pastoreo en el interior de los bosques y la circulación de animales domésticos por las áreas en que existe peligro de erosión del suelo.

e) Los aprovechamientos de monte alto se realizarán por entresaca, i los aprovechamientos de monte bajo se harán de acuerdo con las técnicas tradicionales utilizadas en el Montseny. Cualquier otra actuación distinta de las anteriores, deberá ser aprobada por el Organismo rector del parque.

f) Las repoblaciones, la introducción de nuevas especies y los cambios en la constitución específica de las masas forestales existentes, deberán ser aprobadas por el Organismo Rector del parque.

g) La apertura de nuevas vías de saca en los montes que carezcan de plan técnico de ordenación, se harán de acuerdo con el Organismo Rector del parque.

B) Terrenos propiedad de las Corporaciones u organismos supramunicipales

a) Se adaptarán progresivamente las actividades agropecuarias a los objetivos perseguidos. Solo se permitirá el mantenimiento de las viviendas existentes y el cultivo de los campos aprovechados actualmente. No se admitirá ninguna ampliación de las explotaciones y se tenderá a suprimirlas en el momento en que no se lesionen los derechos de los usuarios actuales.

b) La actividad forestal y prático-la no se orientará a la obtención de una producción elevada, sino a la conservación de los ecosistemas en estado de desarrollo óptimo. El objetivo final es la obtención de un paisaje de carácter plenamente natural.

c) En una primera fase, de restauración del estado natural, se admitirán las operaciones forestales estrictamente necesarias para que la vegetación vuelva a adquirir su estructura natural.

En esta primera fase se admitirá la repoblación de las tierras que el Comité científico asesor considere oportuno. En todo caso se realizarán con especies propias del país y adecuadas al ecótopo y evitando la alteración de la vegetación preexistente.

En esta primera fase se admitirán operaciones de desbroce o limpieza del bosque únicamente en los casos en que sea estrictamente necesario.

d) Terminada la fase de reajuste, y alcanzado el pleno desarrollo de la vegetación natural, las operaciones forestales se limitarán a la conservación de los caminos y a la eliminación de los árboles u otros vegetales envejecidos, cuya presencia se reputa desfavorable para la conservación del paisaje.

2. Los usos artesanales, comerciales y de hostelería existentes y adaptados a las características tradicionales del Montseny continúan permitidos. Deberán ajustarse a la Normativa de la Zona de Equipamientos tipo B.

3. Los usos artesanales, comerciales y de hostelería no existentes en la actualidad podrán efectuarse siempre y cuando tengan lugar dentro del recinto de una edificación ya existente y adaptados a las características tradicionales del Montseny, debiéndose de ajustar a la Normativa para equipamientos de tipo B.

4. Los usos, aprovechamientos o explotaciones no previstos en los apartados anteriores están prohibidos, salvo los correspondientes a escuelas de la naturaleza y similares, en edificaciones existentes.

Art. 29 Limitaciones a la edificación

1. Esta zona se entiende saturada con las edificaciones aisladas tradicionalmente existentes en el Montseny.

2. No obstante son posibles las obras de conservación, mejora y ampliación de los edificios rurales actualmente existentes cuando tengan por objeto mantener el uso de vivienda o los usos agropecuarios, siempre que no impliquen doblar el volumen edificado existente en primero de enero de 1976.

3. Estas obras de conservación, mejora y ampliación deberán ajustarse a lo dispuesto en el Art. 6 de las Normas Generales del Área del Parque, situándose en el entorno de las antiguas construcciones, sin producir dispersión salvo que como consecuencia de la división de un fundo por heredamiento se justificara tal necesidad y se apruebe el proyecto así como su ubicación por el órgano rector o la Diputación correspondiente.

4. La altura máxima de las nuevas edificaciones, así como la ampliación de las existentes no podrá rebasar en ningún caso la altura de nueve metros contados a partir del nivel natural del terreno en cada uno de los puntos de la línea de fachada del edificio hasta el punto más alto de coronación de la cubierta del edificio; únicamente podrán ser superados por los tubos de chimeneas y ventilación, remates, etc., que en ningún punto superarán la altura de once metros.

5. No se efectuarán instalaciones ni obras exteriores de ampliación en una faja de 25 metros del eje de los viales correspondientes a la red viaria primaria y secundaria que consta en la documentación de este Plan Especial, salvo que el único destino del vial fuera la instalación u obra de que se trate, o que exista imposibilidad manifiesta o peligro de perjuicio o incomodidad grave para los usos permitidos. En cualquier caso deberán mantener para la red viaria primaria y secundaria, una distancia mínima de 18 metros de la arista exterior de la calzada, entendiéndose por la misma el borde exterior de la parte del vial destinado a la circulación de vehículos en general.

6. Deberán ser objeto de un cuidadoso acabado, de modo que queden en armonía con el paisaje y con la edificación tradicional del lugar.

7. Ninguna obra de construcción o de demolición podrá alterar las perspectivas típicas y reconocidas de los conjuntos que con la vegetación circundante forman los edificios religiosos, las masías y los conjuntos monumentales o similares del Montseny.

Art. 30 Limitaciones a la circulación vial

1. Los vehículos de cualquier tipo sólo podrán circular y estacionarse en los viales incluidos en las redes primaria, secundaria y turística que se definen en la Memoria.

2. Quedan exceptuados de la limitación anterior los vehículos de las autoridades y sus agentes en acto de servicio, los de quienes circulen por las vías propias de acceso a sus fincas y los vehículos utilizados en la explotación de las mismas.

3. Quedan prohibidas todas las prácticas de ciclo-cross, auto-cross y similares.

4. Quedan prohibidas todas las competiciones de vehículos (automóviles, motocicletas y similares), salvo para la red primaria cuando se autoricen por la autoridad competente y, además, por el Órgano rector, previos los asesoramientos oportunos y con carácter excepcional.

Art. 31 Limitaciones a los aprovechamientos piscícolas y a la caza

1. El órgano Rector que ejerza las funciones de gestión del Parque Natural formulará al Instituto Nacional para la Conservación de la naturaleza (ICONA) la oportuna propuesta de regulación de la caza de modo adecuado a la conservación y desarrollo natural de las especies y ecosistemas en el Montseny.
2. En todo caso, la caza y la pesca se ejercerán siguiendo las normas vigentes y las instrucciones del ICONA.

Art. 32 Otras limitaciones

1. Los usos industriales y los aprovechamientos mineros, canteros, graveros, etc., existentes con anterioridad al presente Plan Especial y con autorización de acuerdo con las disposiciones vigentes, podrán mantenerse, siempre y cuando no vulneren lo preceptuado en las disposiciones generales del área del Parque, tendiéndose a su amortización.
2. Únicamente pueden tolerarse los aprovechamientos hidroeléctricos existentes, previas las obras de acondicionamiento paisajístico que sean necesarias.

Art. 33 Interdicciones

Serán de aplicación las siguientes prohibiciones:

1. Encender fuego.
2. Encender basura.
3. Elevar o lanzar globos, ingenios o artefactos con fuego.
4. Arrojar cigarrillos o cerillas encendidas.
5. Verter escombros, basuras o residuos.
6. Colocar carteles o anuncios que no sean los propios del Parque Natural.
7. El uso de aparatos susceptibles de producir música o ruidos.
8. Navegación a motor.
9. Bañarse fuera de los sitios autorizados.
10. Recolectar plantas o animales de cualquier clase.

Art. 34 Actos que necesitan licencia expresa del órgano Rector

- Practicar el camping.
- Pernoctar al aire libre.
- Ejercicio de la venta ambulante.
- Realizar actos multitudinarios, cual concentraciones, aplecs, etc.
- Introducir plantas o animales de cualquier clase.
- Efectuar competiciones deportivas en la red primaria, de carácter excepcional, sin posible daño ecológico.

II - ZONA DE RESERVA NATURAL CALIFICADA

Art. 35 Definición

Pertenece a la Reserva Natural calificada todos los elementos físicos que queden comprendidos por las líneas perimetrales cerradas situadas dentro del área del Parque Natural y que se hallen grafadas con esta denominación, en el Plano Normativo nº 3 de este Plan Especial.

Art. 36 Principio básico

1. Esta zona contiene ecosistemas relictos cuya destrucción puede suponer la desaparición de comunidades irremplazables y una pérdida irreversible de sus recursos genéticos.

2. La presencia, aunque sea temporal, y la actividad del hombre será mínima en esta zona, de modo que la naturaleza pueda desarrollar en ella su propio equilibrio entre todos sus elementos inorgánicos y orgánicos sin ninguna intervención humana, si fuera posible. En ella, la protección es total y abarca todos los aspectos del medio natural.

3. En una fase inicial, de reajuste ecológico, se admitirán, excepcionalmente, intervenciones limitadas de carácter forestal encaminadas estrictamente a restablecer los equilibrios ecológicos alterados.

Pasada esta primera fase, la actividad forestal cesará en absoluto. Solo se admitirán las operaciones necesarias para el mantenimiento de los senderos y aquellas intervenciones puntuales que, necesarias para la conservación, ordene el Comité científico gestor del Parque.

4. Serán permitidas actividades de investigación científica siempre que no causen daños graves a los ecosistemas y que sean previamente autorizados por el Comité científico gestor.

Art. 37 Usos e interdicciones

1. Quedan prohibidos todos los usos agropecuarios y forestales.

2. Quedan prohibidas la caza y la pesca.

3. Queda prohibido cualquier otro tipo de aprovechamiento y uso, construcción o anuncio. Únicamente se admitirán instalaciones de auxilio al visitante o las destinadas a fines científicos, siempre y cuando se adapten a lo dispuesto en el Art. 6 de las Normas Generales del área del Parque para la edificación.

4. No podrá ser arrojado, introducido o depositado objeto alguno en esta zona, salvo que fuere necesario para la prevención o extinción de algún incendio.

5. En cualquier caso las visitas podrán estar sometidas a control.

Art. 38 Adquisición preferente

La Administración, además de indemnizar a los titulares de derechos reales efectivamente lesionados por las restricciones propias de esta zona, tomará las medidas adecuadas para que los terrenos incluidos en alguna área de Reserva Natural calificada pasen al dominio público con preferencia a cualquier otro terreno del Parque Natural.

III - ZONA DE PAISAJE E HISTORICO-ARTISTICA

Art. 39 Definición

Pertencen a esta Zona, todos los elementos físicos y monumentales que queden comprendidos por las líneas perimetrales cerradas situadas dentro del área de Pre-Parque y que se hallen grafizadas con esta denominación en el Plano Normativo nº 3 del Plan Especial.

Art. 40 Principio Básico: Ordenación tutelar

Las masas arbóreas, las capas vegetales, los edificios rústicos, los edificios o elementos arquitectónicos de interés monumental histórico-artístico, las poblaciones animales, la configuración geológica e incluso las actividades agropecuarias de sus habitantes, constituyen elementos de un conjunto del mayor interés natural, paisajístico, histórico, monumental, forestal o rústico que se protegerá o mejorará en coordinación con los organismos afectados y la propiedad, para evitar cualquier intervención anárquica.

Art. 41 Elementos inamovibles y tutelados

1. Se declara la inamovilidad de todos los elementos físicos y monumentales incluidos en esta Zona.
2. Los elementos geológicos, botánicos y zoológicos, así como las fuentes, miradores, caminos de uso público, etc., se hallan bajo la especial tutela de las Diputaciones y del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA).

Art. 42 Elementos integrantes de la zona de paisaje e histórico-artística

1. Los Parajes Naturales: Son los que por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su fauna o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial conservación y protección. Para su aprovechamiento se estará a lo dispuesto en los Art. 4 y 23.2 de estas Normas.
2. Las Singularidades Paisajísticas: Son los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros, etc. que merecen especial protección.
3. Los Enclaves Naturales para protección de vistas panorámicas: Se refieren a lugares concretos con amplia visión panorámica y paisajística sobre el entorno, que deben ser también protegidos.
4. Edificios y monumentos existentes de interés: Se protegen bajo esta denominación los edificios y monumentos de todo tipo y destino, que por sus características arquitectónicas o históricas forman parte integrante del paisaje.
5. Espacios con yacimientos arqueológicos: Se contemplan dos situaciones:
 - a) Sectores en los cuales los yacimientos se hallan al descubierto o su presencia es segura y en los cuales debe prohibirse cualquier tipo de actuación.
 - b) Sectores condicionados a una inspección previa. En éstos no existen yacimientos descubiertos, pero hay razones que permiten suponer la existencia de restos enterrados u ocultos. En cualquier caso las Diputaciones Provinciales y en su caso el órgano Rector del Parque Natural velarán por la tutela de estos yacimientos.

Art. 43 Normas de aplicación

Son de aplicación en esta zona las Normas Generales del área del Parque Natural, en su totalidad.

IV - ZONA DE INFLUENCIA

Art. 44 Definición

Constituye la Zona de Influencia del Parque Natural del Montseny el territorio perteneciente a su área de Pre-Parque que no forma parte de las Zonas Habitacional, de Equipamientos, de Paisaje e Histórico-Artística, ni de la no urbanizable definida en el Art. 19.3 de estas Normas.

Art. 45 Usos

1. Se admiten los usos agropecuarios y aprovechamientos forestales así como los usos artesanales, comerciales y hoteleros, según las condiciones especificadas en las Normas Generales del área de Pre-Parque.
2. Las explotaciones industriales mineras y canteras, graveras y similares se regirán también según lo dispuesto en las mencionadas Normas Generales del área de Pre-Parque.

Art. 46 Edificación en defecto de Plan

1. La edificación sobre terrenos no ordenados en plan parcial o declarados no urbanizables, pero sin prohibición expresa de construir, está sujeta, sin perjuicio de las restricciones que, además, puedan imponer los planes generales, a las siguientes:

- a) El uso residencial sólo se admitirá si se efectúa a base de una vivienda unifamiliar por finca
 - b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
 - c) Se considerará, a estos efectos, como unidad territorial mínima la de cinco hectáreas en caso de edificación de tipo residencial.
2. Se admitirá en toda finca una primera y única segregación de 2 Ha. para formar porción de suelo independiente para una construcción unifamiliar, debiendo las demás segregaciones cumplir el mínimo de 5 Ha. En ningún caso la construcción principal y accesorias ocuparán en planta más de 300 m² debiendo cumplir las demás condiciones señaladas en estas Normas.
3. Para los equipamientos se estará a lo que disponga el Organo Rector (o Diputación Provincial correspondiente), previa la presentación del oportuno proyecto.

Art. 47 Limitaciones a la urbanización

1. La zona de influencia solo podrá constituir suelo urbanizable programado o no programado si hubiese Plan General o Norma Subsidiaria que así lo determinase, debiendo en tal caso, sus previsiones desarrollarse mediante los oportunos proyectos de actuación urbanística y planes parciales.

2. Las actuaciones urbanísticas de la Zona de Influencia se autorizarán siempre que faciliten el cumplimiento de los fines que persigue la creación y ordenación del Parque Natural del Montseny, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, los máximos permitidos ni excederse de las limitaciones establecidas en las presentes normas y debiendo ajustarse a los siguientes requisitos generales:

- a) Ambito: El ámbito territorial de toda actuación urbanística deberá quedar delimitado de forma que constituya una unidad urbanística homogénea.
- b) Superficie mínima de la actuación: El ámbito mínimo de planeamiento será de 20 Ha.
- c) Edificabilidad promedio del conjunto: El coeficiente de edificabilidad promedio que resulte de un

planeamiento urbanístico para el conjunto del territorio sujeto al mismo, no podrá ser superior a 0,15 m³/m².

d) Edificabilidad de las zonas: Para cada una de las zonas o subzonas que el planeamiento general establezca dentro de la Zona de Influencia, el coeficiente de edificabilidad promedio de las mismas no podrá ser superior a 0,40 m³/m².

e) Suelo libre de urbanización: El suelo libre de urbanización y edificación será del 50% de la superficie total de zona de influencia abarcada por la actuación, por lo que el suelo urbanizable no podrá sobrepasar en ningún caso el 50% de la superficie total computable.

El suelo libre de urbanización podrá mantenerse dentro del dominio privado, pero su carácter de espacio libre deberá constar inscrito en el Registro de la Propiedad.

f) Suelo urbanizable: Del suelo propiamente urbanizable, (que corresponde al 50% de la superficie abarcada), deberá destinarse como mínimo un 30% a Zona Verde Pública. Esta deberá concentrarse como mínimo en un 50% y estar dispuesta en forma favorable en cuanto al área del Parque Natural del Montseny, y a ser posible en contacto con ella, siendo de obligada cesión gratuita, que se acreditará fehacientemente, a favor del Ayuntamiento.

g) Los terrenos incluidos en la denominada Zona de influencia dentro del área de Pre-Parque y cuya pendiente sea superior al 50% o que estén cubiertos de masas forestales, solo podrán clasificarse como no urbanizables, a tenor de lo previsto en el Art. 19.3 de las normas del presente Plan, no computando, por tanto, a efectos de la edificabilidad a que se hace referencia en los apartados c) y d) del presente artículo ni a efectos del cómputo del 50% del suelo libre de urbanización y edificación, a que alude el apartado e) del propio artículo.

h) Terrenos en declive: El porcentaje de ocupación que les corresponda por la zona o subzona a que pertenezcan, se modula con arreglo a la siguiente relación:

- Hasta el 25% de pendiente no varía el porcentaje de ocupación.

- Del 25% al 50% disminuye en 1/3.

i) Tipo de edificación: La edificación ser aislada según los retranqueos que se indican más adelante, y deberá estar condicionada por especiales valores ambientales y paisajísticos del entorno.

Deberá ajustarse muy especialmente a las condiciones para la edificación de las Normas Generales del área de Pre-Parque.

j) Adaptación al terreno: Asimismo, es indispensable la máxima adaptación de la edificación sobre el terreno, evitando desmontes o terraplenes excesivos. Quedan prohibidos los pilares de las plantas bajas para soporte de las edificaciones que superen los 3 mts. de altura.

k) Protección del arbolado: La edificación deberá disponerse de forma que respete al máximo las formaciones arbóreas existentes en su emplazamiento.

l) Parcela mínima: La superficie mínima de parcela que se admite es la de 4.000 m² siendo libre la parcela máxima.

m) Fachada mínima: La mínima longitud de fachada de las parcelas será de 30 mts.

n) Ocupación máxima: La ocupación de la parcela por cualquier tipo de edificación no excederá como máximo del 6% de la superficie de parcela mínima.

o) Volumen edificable: Las construcciones a levantar en esta zona, no excederán en volumen al que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,4 m³/m² a la superficie de cada parcela sin que se rebase en ningún caso el volumen de 1.600 m³.

p) Altura de edificación: La altura de todo cuerpo de edificación no podrá sobrepasar el tope de 9 mts.

medidos a partir del nivel natural del terreno en cada uno de los puntos de la línea de fachada del edificio hasta el punto más alto de coronación de la cubierta del edificio, únicamente podrán ser superados por los tubos de chimeneas y ventilación, remates, etc., que en ningún punto superen la altura de 11 metros.

q) Separación de edificios: La separación de las edificaciones a sus respectivos linderos será, como mínimo de:

- 10 mts. a la línea oficial de calle.

- 5 mts. a los restantes linderos.

r) Construcciones auxiliares: Se admitirán construcciones auxiliares dentro del volumen y las reglas o) y n) del presente apartado.

Estas construcciones deberán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal, manteniendo los retranqueos señalados en el artículo anterior.

s) Espacios libres: Los espacios libres interiores de la parcela, se destinarán a verde privado, no pudiendo ser ocupados por ningún tipo de elementos, servicios u obras o construcciones.

En estos espacios quedan prohibidos los usos agrícolas (cultivos, ganado).

t) Usos admitidos:

Uso de vivienda: Se admitirá únicamente el uso de vivienda unifamiliar.

Equipamiento: Se exigirá en las respectivas ordenaciones, la asignación de las zonas de equipamientos necesarios para el normal funcionamiento del enclave residencial. Deberá en todo ajustarse como mínimo a las determinaciones del Art. 13.2, apartados b, c y d de la Ley del Suelo.

Otros usos: Quedan prohibidos todos los demás usos y destinos.

u) Vallado de solares: Deberá ajustarse a lo dispuesto en el Art. 22.8 de las Normas Generales del área de Pre-Parque.

v) Composición estética: Deberá ajustarse a lo dispuesto en el Art. 19 de las Normas Generales del área de Pre-Parque.

x) Agrupación en núcleos: Las propuestas de agrupación de viviendas en forma de colonias o núcleos deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

x.1) Los núcleos deberán estar formados únicamente por agrupaciones de viviendas unifamiliares, aisladas o no.

x.2) La densidad máxima será de 2 viviendas por Ha. (equivalentes a 10 viviendas por unidad mínima).

x.3) Los polígonos de agrupación uniforme deberán tener como mínimo la superficie de 5 Ha. entendida como parcela mínima.

x.4) La ocupación del núcleo por las construcciones no excederá del 2% de cada polígono de agrupación uniforme.

x.5) Las construcciones a levantar en esta zona no excederán en volumen al que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,15 m³/m² a la superficie de cada polígono.

x.6) Son de aplicación las demás limitaciones correspondientes a parcelación y edificación de tipo aislado, impuestas en las letras **e), f), g), h), j) i k)** del presente apartado 3.

y) Documentación informativa: Se exigirá en toda actuación urbanística, tanto en lo que se refiere a los Programas de Actuación como a los Planes Parciales, una documentación informativa que acredite el

debido cumplimiento de los extremos anteriormente mencionados especialmente en lo que se refiere al apartado 3 g), h) y k).

Art. 48 Parcela. Disposición interpretativa

En los preceptos precedentes, el concepto "parcela" designa una porción de terreno delimitada en un Plan Parcial o en un Proyecto de Parcelación o Reparcelación como unidad determinada y indivisible, susceptible, en principio, de ser edificada y de la que se han excluido ya los terrenos destinados a viales, zonas verdes públicas y servicios públicos.

Art. 49 Obras de Urbanización

1. Los proyectos de obras de urbanización (explanación, pavimentación, aceras, redes de alumbrado público, energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, etc.) de los correspondientes Planes Parciales, deberán ser sometidos a informe de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial correspondiente (Parques Naturales y Medio Ambiente en la de Barcelona).

2. En cualquier caso, los materiales, modelos y soluciones técnicas adoptadas para las obras de urbanización deberán estar en función de los valores ambientales y paisajísticos del entorno en que se hallan ubicados.

Art. 50 Coordinación de planeamientos

1. En los Planes Generales -Municipales o Comarcales- y Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento que se elaboren en el futuro, podrán adoptarse, para la parte de la zona de Influencia que pueda ser propuesta como urbanizable según las determinaciones de las presentes normas, soluciones urbanísticas distintas de las establecidas en el Art. 47 de las mismas, siempre que no se aumente la densidad de edificación ni se disminuyan las dotaciones de todo tipo establecidas y se asegure la no conculcación de la finalidad perseguida con la creación del área de Pre-Parque en que dicha zona de influencia se halla enclavada.

Art. 51 Limitaciones referentes a la infraestructura viaria

La infraestructura viaria a realizar en la Zona de Influencia deberá ajustarse en todos los extremos a lo previsto en el Art. 20 de las Normas Generales del área de Pre-Parque.

Cap II

NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

V - ZONA DE EQUIPAMIENTOS TIPO A

Art. 52 Definición

Comprende la Zona de equipamientos tipo A los espacios situados en los lugares del área de Parque o de Pre-Parque previstos en el Plano Normativo nº 4 y destinados a usos de carácter público o interés colectivo al servicio directo de las necesidades funcionales básicas del Parque Natural.

El dominio del suelo y la gestión de las actividades que se desarrollen podrá ser pública o privada.

La delimitación y ordenación de los espacios territoriales afectados por esta zona se efectuará mediante un Plan Especial (art. 17.2, en relación Art. 12.1.b), ambos de la Ley del Suelo), sin perjuicio de que su ámbito territorial concreto pueda determinarse en un Plan General o Norma Complementaria y Subsidiaria de Planeamiento. La redacción del Plan Especial corresponderá al Organismo o corporación que tenga a su cuidado la gestión del Parque.

En cualquier caso, la superficie máxima abarcada por esta zona en el área de Parque no superará las 15 ha.; y en la de Pre-Parque las 20 ha.

Art. 53 Tipo de Ordenación

1. Para cada área de equipamientos tipo A, además de la ordenación especial del mismo deberán realizarse los correspondientes Proyectos de Urbanización en los que se especifique con detalle las características de los servicios (vialidad, red de agua exterior potable y no potable, energía eléctrica, alumbrado, eliminación de aguas residuales, ordenación jardinera, etc.).
2. Los Planes Especiales de Ordenación de las Zonas de equipamientos tipo A deberán ajustarse a lo previsto en el Art. 17 de la vigente Ley del Suelo.
3. La vialidad en las zonas de Equipamientos tipo A, deberá ajustarse a las Normas Generales de la Infraestructura Viaria de este Plan Especial.
4. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Zona de equipamientos tipo A, podrán hacer uso de las especificaciones contenidas en el Art. 97 y concordantes de la vigente Ley del Suelo.

Art. 54 Obras de Urbanización

Los proyectos de urbanización deberán comprender un estudio paisajístico justificativo de la ordenación y ajustarse a las siguientes condiciones generales:

1. Aceras: Las aceras se pavimentarán en piedra natural, encauchado de piedra o canto rodado, y en algunos casos podrán pavimentarse a base de hormigón de canto rodado lavado, previa muestra aprobada por los Servicios Técnicos especializados de las Diputaciones Provinciales o del órgano Rector correspondiente.
2. Pavimentación: Será normalmente de piedra (en losas, adoquines, encauchado o canto rodado). En casos justificados podrá usarse el hormigón de canto rodado lavado o el hormigón asfáltico encuadrado en lajas de piedra.
3. Farolas de alumbrado: Los proyectos de urbanización deberán especificar modelos y características de las mismas y deberán ser informados favorablemente por los mencionados Servicios Técnicos.

Art. 55 Tipo de Edificación

La edificación será totalmente aislada, según los retranqueos que se indican más adelante, y estará condicionada por las exigencias funcionales de los distintos equipamientos y de los especiales valores ambientales y paisajísticos del entorno.

Art. 56 Parcela mínima

La superficie mínima de parcela que se admite es la de 10.000 m², siendo libre la parcela máxima.

Art. 57 Fachada mínima

La mínima longitud de fachada de las parcelas será de 50 metros.

Art. 58 Ocupación máxima

La ocupación de la parcela por la edificación, no excederá como máximo del 10% de su superficie.

Art. 59 Volumen edificable

Las construcciones a levantar en esta zona, no excederán en volumen al que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,9 m³/m² a la superficie de cada parcela resultante, sin que en ningún caso se rebase el volumen de 9.000 m³.

Art. 60 Altura de edificación

La altura de todo cuerpo de edificación no podrá sobrepasar el tope de 9 mts. medidos a partir del nivel

natural del terreno en cada uno de los puntos de la línea de fachada del edificio hasta el punto más alto de coronación de la cubierta del edificio. Únicamente podrán ser superiores los de chimenea y ventilación, remates, etc., que en ningún caso podrán superar la altura de 11 mts.

Art. 61 Separación de edificios

Las separaciones de las edificaciones a los límites de la parcela serán como mínimo los siguientes:

a) linderos delimitados por viales:

- 25 mts. en los viales primarios
- 25 mts. en los viales secundarios.
- 15 mts. en calles, caminos y senderos.

b) Restantes linderos:

- Separación 10 mts.

Art. 62 Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares con una ocupación máxima del 1% de la parcela y una altura máxima de 4 mts.

Estas construcciones deberán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal, manteniendo los retranqueos señalados en el artículo anterior.

Art. 63 Espacios libres

Los espacios libres interiores de la parcela o solar, se destinarán a verde privado, no pudiendo ser ocupados por ningún tipo de elementos, servicios, obras o construcciones.

También podrán ser utilizados para el aparcamiento de vehículos en una proporción adecuada. Con la solicitud de licencia deberá presentarse proyecto de ordenación de tales espacios libres.

Art. 64 Usos admitidos

Los usos admitidos para los equipamientos de tipo A estarán en función de si se encuentran situados en el área de Parque o de Pre-Parque. Las actividades que se desarrollen en ellos en cualquier caso se entiende que van dirigidas exclusivamente al servicio del Parque Natural.

Art. 65 Usos admitidos en el área de Parque

1. Hoteleros: Hoteles, moteles, residencias, pensiones, hostales, restaurantes, bares, albergues rurales, picnics, y similares.
2. Culturales: Salas de conferencias, museos de historia local, de arte y oficios (arquitectura, artesanía, costumbres, trajes, útiles varios, música, etc.), museos de ciencias naturales (mineralogía, botánico, zoología, etc.), salas de proyecciones, centros de investigación y estudios sobre el medio ambiente, bibliotecas y similares.
3. Docentes: Escuelas de la naturaleza y similares.
4. Religiosos: Casas de retiro y similares. Culto religioso en ermitas o iglesias existentes o de nueva edificación.
5. Deportivos: Campings y similares. Instalaciones deportivas en general (piscinas, campos de tenis, pistas polideportivas, frontón, etc.), sin perjuicio de lo establecido en las Normas Generales del Área de Parque y con expresa exclusión de los deportes que se consideran incompatibles con la preservación del ambiente de protección que debe enmarcar el Parque, como son todos los deportes relacionados con motor de explosión, disparos, etc.

6. Recreativos: Centros destinados a juegos, espectáculos, distracciones y esparcimiento de tipo social en locales cerrados o al aire libre. Quedan excluidas las atracciones de tipo ferial, publicitariamente ruidosas y similares.

7. Comerciales: Centros comerciales de pequeña envergadura, referidos a las necesidades propias del Parque y de atención al público (alimentación, fotografía, catálogos, mapas, revistas, publicaciones en general y otros productos similares).

8. Sanitarios: Centros asistenciales, referidos exclusivamente a dispensarios para curas de urgencia o similares.

9. Servicios generales: Centros de servicios personales, centros administrativos encargados de la gestión y funcionamiento del Parque, guarderías infantiles, parques de bomberos, servicios de limpieza, centros de guardas forestales y jurados, aparcamientos de vehículos para uso colectivo, centros de información y turismo, agencias de viajes, vehículos de alquiler, correos, teléfonos y similares.

Art. 66 Usos admitidos en el área de Pre-Parque

Se admitirán todos los anteriores y además los siguientes:

Comerciales: supermercados, hipermercados y similares.

Servicios generales: Estaciones de servicio, garajes, estaciones de autobuses y similares, talleres de reparación de vehículos, almacenes y centros de trabajo de los distintos servicios de conservación y vigilancia del Parque y similares.

Art. 67 Usos de interés preferente

Se consideran de interés preferente los equipamientos de tipo cultural y docente, tanto en lo que se refiere al área del Parque como la de Pre-Parque.

Art. 68 Uso de vivienda

Se permitirá como máximo una vivienda unifamiliar por cada parcela, la cual no podrá ubicarse en las plantas bajas y deberá integrarse en el edificio principal y estar destinada exclusivamente al personal que ha de atender a la vigilancia y conservación de las instalaciones e instituciones programadas.

Art. 69 Otros Usos

Quedan prohibidos todos los demás usos y destinos.

Art. 70 Vallado de solares

Los límites de los solares podrán cercarse con material opaco hasta una altura máxima de 0,40 mts. y el resto hasta 1,60 mts. con setos verdes o barreras de arbolado.

Art. 71 Composición estética

1. La composición arquitectónica será libre, pero apropiada al carácter de cada uno de los usos a que se destinen los edificios.

2. Serán de especial aplicación las condiciones a la edificación especificadas en el Art. 6 de las Normas Generales para el área de Parque, o en el Art. 19 del área de Pre-Parque, según corresponda por su emplazamiento.

Art. 72 Aparcamientos

Se exigirá en los proyectos correspondientes a esta zona, el estudio concreto de la previsión de plazas de aparcamiento, de acuerdo con las necesidades del uso a que se destine la edificación.

VI - ZONA DE EQUIPAMIENTOS TIPO B

Art. 73 Definición

1. Constituyen la Zona de Equipamientos tipo B, los elementos de tipo puntual previstos en el Plano normativo nº 4 situados en el área de Parque o de Pre-Parque consistentes generalmente en edificios rurales aislados, masías, o similares, ya existentes, que se habilitan para usos de carácter público o interés colectivo.
2. El dominio de la edificación y la gestión de la actividad en ella desarrollada podrá ser pública o privada.

Art. 74 Principio básico

Se entiende que la actividad principal a desarrollar tiene lugar en un edificio rural o masía ya existente en la actualidad.

El conjunto del espacio afectado incluyendo aparcamientos, espacios para reunión de personas, juegos para la infancia, terrenos ajardinados etc. no excederá de una Ha.

Art. 75 Limitaciones a la construcción

1. No se admite ninguna nueva edificación, para el nuevo uso del edificio rural existente.
2. No obstante son posibles las obras de conservación y mejora siempre y cuando tengan por objeto mantener el uso de la vivienda, los usos agropecuarios, o las nuevas actividades de hostelería, con la posibilidad de ampliación señalada en el Art. 29.2.
3. Las obras de conservación o mejora deberán ajustarse muy especialmente a lo dispuesto en el Art. 6 de las Normas Generales del área de Parque.
4. Quedan afectas a la Normativa para esta Zona, las ermitas o iglesias aisladas fuera de los núcleos de población, que están (o pueden estar) abiertas al culto.

Art. 76 Usos admitidos

1. Hoteleros: Hostales, restaurantes, bares, albergues rurales, pic-nics o similares.
2. Culturales: Salas de conferencias, museos de historia local, de arte y oficios (arquitectura, artesanía, costumbres, trajes, útiles varios, música, etc.), museos de ciencias naturales (mineralogía, botánico, zoología, etc.), salas de proyecciones, centros de investigación y estudios sobre el medio ambiente, bibliotecas y similares.
3. Docentes: Escuelas de la naturaleza y similares.
4. Religiosos: Casas de retiro y similares. Culto religioso en ermitas o iglesias existentes.
5. Deportivos: Campings o similares con las instalaciones sanitarias mínimas ubicadas en el edificio.
6. Sanitarios: Curas de urgencia.

Art. 77 Interdicciones

Quedan prohibidos los demás usos.

VII - ZONA HABITACIONAL

DEFINICIÓN Y NORMAS DE PLANEAMIENTO**Art. 78**

Constituye la Zona Habitacional, el espacio ocupado por los núcleos de poblaciones así como el entorno circundante a las mismas con potencialidad de ser urbanizadas, debido a su normal desarrollo.

Art.-79 – Sub-Zonas

1. En la zona habitacional se definen dos subzonas:

a) De núcleos antiguos. Abarca esta sub-zona el ámbito de las poblaciones que se constituyen Suelo Urbano según lo que determinan los artículos 78 al 81 de la Ley del Suelo.

b) De extensión urbana. Corresponde al territorio inmediato a los núcleos antiguos con posibilidades de ser urbanizados para permitir su crecimiento.

2. Estas subzonas serán delimitadas y ordenadas por los ayuntamientos respectivos, con la colaboración del órgano Rector, mediante la formulación de las oportunas delimitaciones de suelo, normas subsidiarias y complementarias del planeamiento o planes generales –municipales o subcomarcales-.

Art.-80- Normas de Ordenación. Actos sujetos a licencia municipal

De conformidad con lo establecido en el Art. 178 de la Ley del Suelo y demás disposiciones legales, estarán sujetos y se requerirá previa licencia municipal dentro de la Zona Habitacional para:

Las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública. Asimismo para las reparcelaciones de terrenos, apertura de caminos o su modificación, las obras de urbanización, el establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.

El procedimiento de otorgamiento se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local.

Art.-81- Exigencia de Plan Parcial.

Cuando las peticiones de licencia se refieran a terrenos comprendidos en cualquier zona correspondiente a suelo urbanizable, deberá tramitarse y aprobarse el Plan Parcial del sector y Proyecto de Urbanización correspondiente, previamente a la concesión de cualquier licencia, sobre dichos terrenos. Los ámbitos de estos Planes Parciales quedarán determinados en los estudios de delimitación y ordenación correspondientes a las subzonas.

Art.82- Normas Generales para los Planeamientos Parciales y los Proyectos de Urbanización1. Requisitos previos a toda construcción

1.1. No podrá autorizarse ninguna clase de construcciones sin que se hayan establecido los servicios de viabilidad y saneamiento previstos en los Planes Parciales y desarrollados en los Proyectos de Urbanización debidamente tramitados

1.2. En los casos en que por iniciativa popular se proyecte la apertura de calles o urbanizaciones de terrenos para los cuales no hubiera Plan Parcial aprobado, deberán someterse previamente al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Presentación al Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial completado con la documentación que señala el Art.53 de la Ley del Suelo, el cual se tramitará por la Corporación de acuerdo con el Art.41 de la

citada ley, sin lo cual no podrá otorgarse la licencia de obras.

b) Redacción y presentación, en un plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, del o de los Proyectos de Urbanización correspondientes.

2. Requisitos de los Planes Parciales

En la redacción de los Planes Parciales se cumplirá con lo dispuesto en el Art.13 de la Ley del Suelo, y se atenderá, en especial, a las siguientes condiciones:

1ª- Ámbito Territorial de los Planes Parciales

El ámbito a que se extienda el Plan Parcial, coincidirá con una unidad urbanística, bien delimitada por accidentes naturales del terreno, tipología de la zonificación o por factores de poblamiento y carácter de las edificaciones, en el supuesto de que dicho ámbito no venga determinado por otros condicionantes.

2ª- Conexiones varias exteriores al Plan Parcial.

El plan deberá justificar adecuadamente la cumplimentación del párrafo anterior, debiendo prever la solución de las conexiones, enlaces y accesos al sector afectado, desde la red fundamental de comunicaciones, ya sean urbanas o extra-urbanas, mediante arterias proporcionadas a la función que deban desarrollar.

3ª- Ámbito del Plan Parcial

El ámbito del Plan, en el suelo urbanizable programado, cuando no conste definida la delimitación territorial de los polígonos que deban ser objeto de planeamiento parcial, no podrá tener una extensión inferior a 5 has.

Excepcionalmente podrán formularse planes parciales de ámbito territorial distinto o inferior al señalado en el Plan General, o de menos de 5 has siempre que tal como se ha indicado en el párrafo anterior, dichos terrenos queden limitados por las calles ya existentes o previstas en el estudio complementario correspondiente.

4ª - Avance de Plan Parcial

De conformidad con el Art.28 de la Ley del Suelo, las entidades u organismos interesados, podrán formular avances de Plan Parcial y Ante-Proyectos Parciales que sirvan de orientación a la redacción de los planes sobre bases aceptadas en principio. Los avances y anteproyectos se deberán remitir al Ayuntamiento, a la Diputación Provincial y a la Comisión Provincial de Urbanismo competente, sin información pública. La aprobación de dichos avances, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios a la redacción de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondiente sin cuya aprobación no se podrá otorgar licencia para la realización de obra alguna amparada en el Avance aprobado.

5ª - Sistema Viario

El ancho mínimo de las vías públicas y privadas será: 10 mts. mínimo en las calles de tráfico rodado.

En los casos en que las dificultades topográficas lo aconsejen, o por otras razones debidamente justificadas, podrá rebajarse el mínimo excepcionalmente a 8 mts. siempre y cuando el Ayuntamiento, la Diputación Provincial y la Comisión Provincial de Urbanismo competente lo aprueben.

Según la función que deba desempeñar la vía, el ancho mínimo será de:

<u>Clase de vía</u>	<u>Ancho mínimo según terreno. sea llano o accidentado</u>	<u>Pendiente Máxima</u>	<u>Calzada Mínima</u>
Primarias	12-10 metros	8%	6-8 metros
Secundarias	10-8 metros	10%	5-7 metros
Peatonales	4 metros	-	4 metros

El acabado de las vías comprenderá, como mínimo, el encintado de aceras y la pavimentación con macadam o similar, macadam con riego asfáltico en las vías principales y colectores asegurando una

mínima impermeabilización del subsuelo, formándose de acuerdo con las cargas que deban soportar.

6ª - Zonas Verdes Mínimas

El establecimiento de espacios libres para parques y jardines de uso público, será obligatorio para cada polígono con independencia del asignado en el correspondiente plan general o norma subsidiaria con una superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada o de 18 m². por vivienda, según el Art.13.2, b de la Ley del Suelo.

En las subzonas de núcleos antiguos y extensión urbana deberán atenderse a las posibilidades del lugar aplicando el mínimo legal.

7ª - Condiciones de las zonas Verdes

Los espacios libres deberán quedar siempre concentrados al máximo en proporción no inferior al 50%, sin formar fajas de terreno inaprovechables, al objeto de que puedan utilizarse para recreo y juegos infantiles, o de reposo para ancianos.

Tampoco serán contabilizados para superficies verdes, las radicadas en zonas de pendiente superior al 30%, a no ser que se justifiquen sus posibilidades de utilización y se incremente progresivamente el porcentaje mínimo exigido. En todo caso, las vaguadas, riberas de cauces y torrentes, tendrán una faja de protección no computables para zona verde, al igual que las zonas sujetas a servidumbre, en concepto de protección del paisaje o constitutivas de un espacio libre permanente.

Los propietarios o promotores de un Plan Parcial, deberán cumplimentar adecuadamente lo dispuesto en el Art.53 de la vigente Ley del Suelo, ofreciendo a la Corporación Municipal el tipo y carácter de compromisos a que se someten y garantías que ofrecen, los cuales únicamente tendrán el carácter de documento integrante del Plan, si han sido aceptados y aprobados por la Corporación.

A tal efecto, los promotores y propietarios del sector objeto del Planeamiento Parcial, asumirán solidariamente en documento fehaciente otorgado ante el Ayuntamiento, el formal compromiso de cesión gratuita a la Corporación, de los terrenos destinados a zonas verdes públicas y dotaciones comunitarias y de realizar a su costa la total urbanización del sector que promuevan, de conformidad a lo previsto en el Plan Parcial y según detalle y calidades determinadas en el preceptivo Proyecto o Proyectos de Urbanización.

3. Actos previos a toda parcelación y venta de terrenos del Plan Parcial

Antes de efectuar venta alguna de terreno o porción parcelada del Plan Parcial deberán estar ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y como mínimo, el encintado de aceras, la pavimentación de calzada y los servicios de abastecimiento y distribución de agua potable, alcantarillado y alumbrado. Los proyectos de Urbanización deberán formularse dentro del plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4. Saneamiento

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante una red de alcantarillado y estación depuradora, según los proyectos correspondientes, salvando aquellos casos muy concretos y sin peligro de contaminación alguno, que informen favorablemente los Organismos Competentes, y especialmente la Jefatura de Sanidad y Confederación Hidrográfica.

El sistema podrá ser unitario y separativo. Las conducciones se dispondrán subterráneas, por debajo de las redes de suministro de agua y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. No se permitirá el vertido de aguas sucias a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Art. 83 – Alineaciones y Rasantes

Las alienaciones exteriores y rasantes a que habrán de sujetarse las construcciones serán las que consten establecidas en los respectivos Planes Parciales de Ordenación y estudios de detalle.

A estos efectos, deben considerarse dos alienaciones exteriores, una llamada oficial de calle y otra de edificación, que quedan definidas en la forma siguiente:

- Línea oficial de calle: es la que resulta de la determinación de las alienaciones correspondientes a la red viaria, como consecuencia de los planes urbanísticos de población señalando el límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc., y las parcelas o solares, ya sean

pertencientes a personas o entidades públicas o privadas.

- Línea de edificación: será aquella que se fijará en las ordenanzas de edificación y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que según los casos podrá o no coincidir con la línea de la calle.

Las nuevas construcciones se sujetarán a la ordenación aprobada. En las calles o vías sujetas a proyectos de nuevas alienaciones, deberán sujetarse a éstas las obras de nueva planta, reforma o ampliación de construcciones a realizar con frente a la s calles o vías de referencia.

Art. 84 – Edificaciones fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y deberán sujetarse a las prescripciones del Art. 60 de la Ley del Suelo.

NORMAS DE VOLUMEN

Art. 85 –Alienaciones interiores y patios de manzana

Las alienaciones interiores de una manzana corresponden a las líneas que limitan el fondo de los edificios dejando un espacio libre denominado patio de manzana.

A tal efecto en los casos en que no se fije una edificabilidad específica propia de la zonificación establecida, se considerará edificable el 60% de la superficie de la manzana, con una profundidad edificable máxima de 12 mts. a contar de las alienaciones oficiales.

Únicamente podrá rebasarse el tanto por ciento indicado en el párrafo anterior, cuando al aplicar dicha regla resulte una profundidad edificable inferior a los 12 mts.

Sin embargo siempre que dentro del patio interior de manzana no pueda inscribirse un círculo de 8 mts. de diámetro, se considerará la manzana totalmente edificable, pero no se consentirá la edificación de viviendas que no tengan fachada al exterior de la misma. En cada caso, el Ayuntamiento fijará la profundidad edificable de acuerdo con lo establecido en los párrafos anteriores.

Con independencia de las construcciones que en cada caso puedan permitirse en el interior del mismo, el cuerpo de edificación de aquellas tendrá una altura libre interior no superior a 3,50 metros, y el exterior a 4,50 mts. y se referirá exclusivamente a cubiertos de construcción provisional que no podrán ocupar en ningún caso más del 30% de la propiedad del interesado afectada como patio interior de manzana.

Art. 86 – Retranqueos

Toda edificación debe disponerse siguiendo la alienación oficial aprobada, excepto en los casos especiales a que hace mención la Normativa de la sub-zona de núcleos antiguos.

No obstante, a partir de la altura de planta baja, podrá retranquearse el edificio, siempre y cuando no se produzcan ni puedan producirse con ello medianerías al descubierto con las edificaciones contiguas y no se oponga dicha disposición volumétrica a las normas especiales de la zona.

Con independencia, rigen para las áreas contiguas a las carreteras, las fajas de protección “non aedificandi” que deben ajustarse a las disposiciones legales correspondientes.

Art. 87 – Voladizos y cuerpos salientes de fachada

La construcción de miradores, balcones, voladizos y otros salientes de fábrica queda limitada a partir de la planta baja, a un vuelo máximo de 30 cmts. en calles cuyo ancho sea inferior a 8 metros en las vías de 8 metros o más el valor del suelo será igual a 1/10 del ancho del vial, contado en el punto de menor ancho cuando éste no sea constante, con un máximo de 1,50 mts. y con una altura mínima sobre la rasante de 3,50 mts. Asimismo deberán distanciarse de la línea de medianería igual distancia que la correspondiente a la dimensión de su vuelo máximo.

Art. 88 – Ancho mínimo de solares y su parcelación

Se establece en 7 metros el ancho mínimo de fachada de todo solar edificable, con la excepción de

las áreas edificadas existentes en las que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de ampliar el ancho del solar.

Art. 89 – Parcelación y reparcelación

Aprobado un Plan Parcial de Ordenación, todos o algunos de los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de parcelación o reparcelación con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

El Ayuntamiento o los organismos competentes también podrán tomar la iniciativa de la reparcelación de todos los solares que, por sus líneas actuales o como resultado de las nuevas alienaciones, presenten forma irregular.

En cualquier caso, los proyectos de parcelación y reparcelación así como su correspondiente tramitación deberá ajustarse a lo dispuesto en el Art. 94 y concordantes de la Ley del Suelo.

Art. 90.- Ocupación del ancho del solar

En los sectores de edificación continua, en las cuales queden expresamente dispuesto lo contrario, es obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho del solar, quedando, por tanto, prohibida toda edificación de tipo aislado salvo lo dispuesto en el Art. 86 de estas Normas con relación a la fachada principal, y a la edificación unifamiliar aislada, siempre que los retranqueos mínimos laterales sean de dos metros y se efectúe un correcto acabado de las medianeras, tratándolas como fachadas.

Art. 91 – Regulación de solares

Cuando entre los lindes laterales de un solar y la alienación de fachada se formen ángulos inferiores a 65° el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regulación de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alienación de calle.

Art. 92 – Alturas reguladoras

Las alturas reguladoras de la edificación, serán variables según se trate de la sub-zona de núcleos antiguos o de Extensión urbana.

a) Fachada a una calle

En los casos en que la altura reguladora se relacione con el ancho de la calle a que den frente los edificios, se fijará de forma proporcional a dicha anchura según el siguiente cuadro:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Altura en metros</u>	<u>Nº de Plantas</u>
De menos de 8 mts.	7,50	P.B. y un piso
De 8 mts. en adelante	9,00	P.B. y dos pisos

Estas alturas reguladoras de entenderán como máximas y por tanto, no podrán ser sobrepasadas. Se considerarán medidas a partir del nivel natural del terreno en cada uno de los puntos de la línea de fachada del edificio hasta la intersección del plano inferior del último forjado con el paramento vertical de aquella, únicamente podrá ser superado por las cubiertas, tubos de ventilación, chimeneas, remates, etc. Hasta una altura total de 11 mts.

Se prohíbe la sustitución de la planta baja por semisótanos y entresuelo, como asimismo la construcción de plantas áticos, cualquiera que sea su retranqueo desde la línea de fachada o edificación, a excepción de cuando el alero del ático, no sobrepase la altura reguladora máxima.

b) Fachadas a dos o más calles

La altura de las edificaciones con frente a dos o más calles de distinto ancho, formando esquina o chafalán, será la que corresponda a la calle de mayor ancho.

Con esta altura podrán edificarse las fachadas con frente a las calles de menor ancho adyacente a la principal, en longitudes máximas a partir de la esquina o chafalán, según el menor de los siguientes límites:

- Con longitud no superior a 20 mts. cuando la manzana sea edificable totalmente a los efectos del art. 6 de las presentes Normas.

c) Plazas

La altura máxima de la edificación en las plazas será la correspondiente a la calle de mayor ancho que la misma concurra.

Art. 93 – Medición de alturas

La altura de la edificación se medirá en todos los casos, desde el nivel de la acera en cada punto de la línea de fachada del edificio hasta la intersección del plano inferior del último forjado en el paramento vertical de fachada.

Art. 94 – Regulación de alturas por promedio

Cuando en una calle, entendiéndose por tal el tramo de vía comprendido entre dos transversales inmediatas, existan edificios de mayor altura que la prevista en el Art. 13 construidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas, la altura de los elementos de terminación y cubierta de las nuevas edificaciones, será la que aproximadamente alcancen la mayoría de los edificios existentes que estén alineados con su fachada en el sector de la calle correspondiente, a cuya altura se adaptará la de la nueva construcción y su número de plantas.

Se entenderá por mayoría de los edificios existentes, cuando sobrepasan de la altura reguladora máxima en un 60% de los mismos que representen más del 50% de la longitud del tramo de vía.

Art. 95 – Edificios con alturas superiores a las reguladas

No se admiten los edificios, que rebasen las alturas máximas reguladas en los artículos anteriores.

Art. 96 – Medianerías al descubierto

En todo nuevo edificio que presente medianerías o pared colindante al descubierto, éstas deberán ser tratadas de manera que quede asegurado el buen aspecto, debiéndose dar a sus acabados el mismo tratamiento que en el resto de las fachadas.

NORMAS DE HIGIENE

Art. 97 – Condiciones higiénicas

Las edificaciones de toda clase se ajustarán a las condiciones mínimas establecidas por la legislación general correspondiente y a las que se fijan en las ordenanzas desarrolladas en los planes parciales.

1. La vivienda familiar tipo constará como mínimo de tres dormitorios, cocina-comedor y cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.
2. Independencia de habitaciones. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al paso.
3. Ventilación:
 - a) Toda habitación de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio, la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada y la ventilación entre galerías y habitaciones será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.
 - b) Excepcionalmente, en fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
 - Saliente de 0,50 mts por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 mts.

- Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

4 Patios. Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y aseos, serán siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que recubran los patios hasta la altura de la primera planta.

Los patios serán de formas y dimensiones regulares, en todos ellos deberán poderse inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro como mínimo.

5 Dimensiones mínimas de habitaciones. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- a) Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie y 16,20 m³ de cubicación.
- b) Dormitorio de dos camas: 10 m² de superficie y 27 m³ de cubicación.
- c) Cuarto de estar: 16 m²
- d) Cocina: 6 m².
- e) Aseo: 1,50 m².
- f) Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 20 m².
- g) La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a 1 mts.
- h) La altura de las habitaciones media del pavimento a cielo raso, no será inferior a 2,50 mts.
- i) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire y otra capa impermeable que proteja de las humedades del Suelo.

6 Buhardillas. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,20 mts. y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior.

7 Aislamientos y escaleras. Sólo se podrán autorizar viviendas en el nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Aislamiento del terreno natural por capa de aire o capa impermeable de 0,20 de espesor mínimo.
- b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable adosada a los muros de la fachada.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 mts. y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 mts admitiéndose en este campo la iluminación cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de escalera.

8 Evacuaciones y abastecimientos de aguas. Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, donde conectarán con la red de alcantarillado.

La asignación mínima diaria de agua potable será de 200 litros por habitante, sin que baje nunca de 300 para el total de la vivienda.

9 Aguas negras. En los núcleos en que no exista red de alcantarillado se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio correspondiente. Los inodoros serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación de agua en el inmueble, no pueda emplearse aparato de descarga.

10 Edificios no destinados a viviendas. Las edificaciones cuyo uso específico no sea de vivienda, cumplirán las condiciones mínimas que, según su caso, prevean los reglamentos vigentes de espectáculos e industrias, o los que, debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales, prevean los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

NORMAS DE USO

Art 98 – Uso de la edificación.

Los usos a considerar en la edificación dentro de la Zona Habitacional se clasifican en tres grupos:

- 1 Uso de vivienda
- 2 Uso de industria y asimilados
- 3 Uso público

Art. 99 - Uso de vivienda

En el uso de vivienda deben considerarse las categorías siguientes:

- 1 Edificación unifamiliar
- 2 Edificación plurifamiliar

Art. 100 – Uso Industrial

1. Definición. A los efectos de estas Normas, se entiende por ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES los destinados a obtención o elaboración de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su inmediato uso o ulterior transformación, pero no para su venta directa al público. Asimismo se consideran ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES los destinados a almacenaje de aquellos productos o materias.
2. Clasificación. A los efectos de ubicación de nuevas industrias con arreglo a sus características, se establecen las siguientes categorías generales:
 - a) Industria artesana o sin molestias para la vivienda
Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmiten molestias al exterior y que no producen ruidos, emanaciones o peligros especiales.
 - b) Industria compatibles con la vivienda.
Comprende talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, ni tampoco acumulación de tráfico.
Comprende también los garajes de uso colectivo y almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.
 - c) Industria incómoda admitida contigua a la vivienda.
Recoge ya industrias que presentan incomodidad para viviendas colindantes, pero pueden ser toleradas en zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique una limitación más rigurosa, excluyendo las nocivas o peligrosas para la vecindad y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar la ordenación estética de la zona correspondiente. Comprende garajes de uso colectivo.
 - d) Industria incompatible con la vivienda
Es una industria propiamente dicha sin limitaciones de superficie potencia y características industriales, con exclusión de las nocivas y peligrosas.
La ubicación de las mismas pueden efectuarse en polígonos industriales o aislada en el campo.
 - e) Industria nociva y peligrosa
La industria que por sus características debe hallarse completamente aislada de otras edificaciones.
3. Grados de compatibilidad
Los grados de compatibilidad se establecen de acuerdo con la situación relativa de las viviendas y la industria, considerándose a este fin las siguientes situaciones:
 - a) En edificio de vivienda en planta piso
 - b) En edificio de vivienda en planta baja anexo a vivienda unifamiliar.
 - c) En naves o edificios industriales exclusivos o independientes en patios de manzana o parcelas interiores.
 - d) En edificios industriales entre medianeras y fachada a la calle, contigua a vivienda.
 - e) Totalmente aislada, en edificio independiente, es decir, no yuxtapuesto a ninguna otra construcción.

- f) Edificios industriales en zonas o manzanas industriales.
- g) Edificios industriales, establecimientos o talleres situados fuera de las zonas urbanizadas.

4. Limitaciones al uso industrial

En la zona Habitacional se admiten únicamente las categorías *a* y *b* y los grados de compatibilidad A, B, C y D en la forma específica que consta en las Normas para la sub-zona de Núcleos Antiguos y de Extensión Urbana.

Los límites máximos de potencia, superficie y ruido en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones admitidas son las consignadas en el cuadro adjunto. Ello, no obstante, las industrias que estuvieren legalmente instaladas en el momento de entrar en vigor el Plan Especial, podrán aumentar la superficie edificada dedicada a industria, en el mismo solar que ocupen, hasta un 30% de la que tenían anteriormente aunque ésta ya rebasara los límites señalados en estas Normas, siempre que cumplan las demás condiciones fijadas en ellas.

En ningún caso se admitirá la ampliación de terrenos adquiridos posteriormente a la indicada fecha, ni siquiera su utilización como patios o almacén de materiales. El Ayuntamiento respectivo, estudiará la aplicación concreta de este apartado a cada supuesto.

CATEGORÍA	SITUACIONES				
	A	B	C	D	
1ª	½	1	-----	-----	C.V.
Sin molestias para la vivienda	25	100	150	-----	Superf. m ²
	40	45	45	-----	Decibelios
2ª	- 3	5	10	-----	C.V.
Compatible con la vivienda	- 250	500	800	-----	Superf. m ²
	- 45	50	60	-----	Decibelios

Las industrias en trabajo nocturno tendrán como máximo 30 decibelios. La medición en decibelios de efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella. Las limitaciones o normas que han quedado fijadas para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otros similares. Las superficies y potencias indicadas y permitidas como máximo en cada categoría y situación industrial, se establecen sin perjuicio de las variaciones que se dicten para el nomenclator de industrias correspondientes.

5. Otros Establecimientos

Los establecimientos tipo garajes, almacenes y comercios, se regularán del modo siguiente:

- a) Garajes. A efectos de estas Normas, se considerarán garajes los locales destinados a la guarda, con carácter habitual, de vehículos de motor mecánico. Los talleres de reparación de automóviles se regirán por las normas de industria, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

Se establece la siguiente clasificación general:

1ª. – Garajes de uso particular.

- a) Adosados a viviendas. Superficie máxima 50 m². (2 coches).
- b) Adosados a viviendas, pero en edificios independientes de las mismas. Superficie máxima de 100 m². (4 coches).

2ª. – Garajes de uso colectivo.

- a) En planta baja de viviendas colectivas (cuyos pisos excedan de 80m².) Superficie máxima 500 m².
- b) En planta inferior o patio de manzana. Superficie máxima 1.000 m².
- c) En edificio independiente en fachada. Superficie máxima 2.000 m².

3ª. – Garajes industrias

Enclavados en Zona Industrial.

4ª. – Comercios y almacenes. La otorgación de licencia se regulará según sus superficies y situaciones, de acuerdo con el cuadro ya expuesto para las industrias.

-Limitaciones a los establecimientos. En la Zona Habitacional se admiten únicamente para los garajes las categorías 1ª, 2ª y 3ª según las condiciones especificadas en las Normas para las sub-zonas de Núcleos antiguos y Extensión Urbana.

Los comercios y almacenes se admiten dentro de las limitaciones establecidas en las mencionadas sub-zonas.

En cualquier caso quedan prohibidos los establecimientos insalubres y peligrosos.

En ninguna zona habitacional podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruido, vibración, malos olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de todo tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestias, nocividad, insalubridad, o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos y a los predios situados en sus lindes, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.

Art.101 – Uso Público

El uso público, en sus aspectos más importantes, se clasifica en los siguientes grupos:

1ª. – Hoteleros. Comprende los hoteles y edificios o parte de ellos, destinados a pensiones y establecimientos análogos donde pueda pernoctarse.

2ª. – Cultural y docente. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y al mismo tiempo, los que pueden destinarse a Museos, Bibliotecas y Salas de Conferencias.

3ª. – Religioso. Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

4ª. – Deportivo. En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

5ª. – Recreativos. Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros o cines, etc.

6ª. – Sociales. Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo, por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares.

7ª. – Benéfico-Sanitario. Se considerarán en el mismo los edificios destinados a Hospitales, Asilos, clínicas, dispensarios, consultorios y locales similares.

Para la obtención de permiso de construcción o habilitación de edificios o establecimientos comprendidos en estos grupos, se tendrá en cuenta su importancia, características especiales con respecto al lugar de emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tráfico que puedan producir.

Art. 102 – Otros Usos

Quedan prohibidos todos los demás usos.

Art.103 – Incompatibilidad de uso

Las incompatibilidades entre usos diferentes se presentan tanto si estos coexisten en el mismo edificio, como si radican en edificios distintos, siempre que por su proximidad puedan dar lugar a situaciones de peligro o desorden urbano o estético que es preciso evitar.

A tal fin y como regla general, se establece que toda clase de industrias, así como los garajes y comercios, son incompatibles con edificios públicos, religiosos, culturales, sanitarios, espectáculos y similares, siendo el Ayuntamiento respectivo el que fijará las distancias y situaciones en los mismos.

Art. 104 – Usos existentes

En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, podrán mantenerse, en cualquier caso, los usos actuales. No obstante, queda absolutamente prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación con excepción de lo dispuesto en el Art. 99.4 de estas Normas para el caso de las industrias existentes.

Art. 105 – Condiciones de la edificación

Los edificios a construir, reformar o ampliar dentro del Area Habitacional, habrán de adaptarse, en todos sus extremos a la Normas Generales para la edificación en el Area de Pre-Parque.

Art.106 – Ordenaciones especiales.

En determinados lugares del Area Habitacional o donde convenga o interese conservar un determinado carácter arquitectónico, urbanístico, ambiental o paisajístico, podrán imponerse ordenaciones arquitectónicas especiales, debiendo en tales casos, ajustarse a las determinaciones emanadas de los respectivos Ayuntamientos, de los Servicios Técnicos de las Diputaciones, o en su caso del Órgano Rector del Parque.

Art 107 – Integración a las Normas

Lo dispuesto en los artículos 78 al 106, ambos inclusive, de estas Normas rige, dado su carácter, en toda la Zona Habitacional, salvo en cuanto resultan modificados por los que siguen, correspondientes a las sub-zonas de Extensión Urbana y de Núcleos Antiguos.

SUB-ZONA DE EXTENSIÓN URBANA

Art. 108 Definición

Abarca esta sub-zona los terrenos ubicados en el entorno de los núcleos antiguos con potencialidad inmediata para un desarrollo urbano.

Art. 109 – Tipo de ordenación

El tipo de ordenación corresponde a manzanas cerradas o abiertas en edificación continua o aislada como extensión del núcleo antiguo. Los respectivos Planes Parciales deberán especificar el tipo de ordenación adoptado para cada sector.

Art. 110 – Ocupación máxima

En cualquier caso, las ordenaciones resultantes, en esta Sub-zona deberán prever unas parcelas con una superficie mínima de 400 m² y con una ocupación máxima de la edificación principal del 30% de su superficie.

Art. 111 – Volumen edificable

Las construcciones a levantar en esta zona no excederán en volumen al que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 2,7 m³/m² a la superficie de cada parcela sin que rebase en ningún caso el volumen de 3000 m³.

Art. 112 – Altura de Edificación

Las construcciones, tanto en los casos de edificación continua como aislada, se regirá, en cuanto a alturas, según lo dispuesto en el artículo 92 de las Normas de la Zona Habitacional, prevaleciendo en su caso lo especificado en el artículo 94 de las mismas.

Art. 113 – Alienación y separación de los edificios

1. Edificación continua

Los edificios deberán construirse siguiendo sus fachadas de alienación oficial de la calle sin retranqueos respecto a la misma.

2. Edificación aislada

La separación de las construcciones a sus respectivos linderos, en el caso de edificación aislada, tanto en manzanas abiertas como cerradas, será como mínimo de:

- - 10 mts. a la línea oficial de calle.
- - 5 mts. a los restantes linderos.

Art. 114 – Construcciones auxiliares

1. Se admitirán construcciones auxiliares al edificio principal con una ocupación máxima del 4% de la parcela y una altura máxima de 3 mts.
2. En cualquier caso el volumen abarcado por estas construcciones se entiende incluido dentro del volumen máximo edificable establecido en estas Normas.
3. Estas construcciones deberán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal, manteniendo las alienaciones y los retranqueos, en su caso, señalados en estas Normas.

Art. 115 – Espacios libres

1. Los espacios libres interiores de la parcela se destinarán a verde privado, no podrán ser ocupados por ningún tipo de elementos, servicios, obras o construcciones.
2. Se admiten los usos agropecuarios y minicultivos a pequeña escala que sean compatibles con la vivienda.

Art. 116 – Usos admitidos

- a) Uso de vivienda. Se admiten edificios destinados a vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Equipamientos. Se admiten la ubicación de todos los usos a que hace referencia la zona de Equipamientos tipo A.

En cualquier caso y previamente a la concesión de la licencia de cualquiera de estos usos de carácter público, deberán estudiarse las circunstancias de todo orden que puedan incidir en las mismas, ya sean de edificios existentes o de nueva planta.

- c) Uso industrial y comercial. Los usos y establecimientos industriales, quedarán limitados por los correspondientes a la Categoría 1ª, situaciones A y B, y a la 2ª situaciones B, C, y D, del artículo 100 de las Normas de la Zona Habitacional.

En las situaciones A y B, se permitirá para los comercios y almacenes, la superficie de 200 y 600 m² respectivamente. En la situación C, 800 m² y en la D, podrá llegarse hasta los 1.000 m².

Se admiten los garajes en las categorías 1ª y 2ª de las Normas de la Zona Habitacional.

Art. 117 – Composición arquitectónica

Interesa conservar las características generales de la población por lo que las nuevas construcciones se ajustarán en su entorno paisajístico y en su arquitectura a la tradicional de la localidad. Se dará especial aplicación a lo dispuesto en el Art. 19 de las Normas Generales de Pre-Parque que hace referencia a las limitaciones a la edificación.

Art. 118 – Obras de urbanización

Los proyectos de obras de urbanización (explanación, pavimentación, aceras, redes de alumbrado público, energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, etc.) deberán ser sometidos a informe de los Servicios Técnicos del Órgano Rector.

SUB-ZONA DE NUCLEOS ANTIGUOS

Art. 119 – Definición

Abarca esta zona los núcleos de poblaciones que constituyen suelo urbano según lo previsto en el Art. 78 o en su defecto el Art. 81 de la vigente Ley del Suelo.

Art. 120 – Tipo de Ordenación

1. Corresponde en su mayor parte al núcleo de las poblaciones pudiendo estar formado por una ordenación de manzanas cerradas en edificación continua, o por edificios aislados, siguiendo en cualquier caso, normas urbanísticas antiguas.
2. El tipo de edificación en esta zona quedará condicionado por los especiales valores ambientales y paisajísticos de su entorno.
3. Las nuevas construcciones podrán ser aisladas o continuas, según el sector del núcleo de que se trate. Los Ayuntamientos decidirán en cada caso sobre el particular, debiendo tener en cuenta tipología edificatoria media del sector.

Art. 121 – Ocupación Máxima

Edificación continua

La ocupación de la edificación principal será como máximo del 60% de la superficie de la parcela. Deberá cumplimentarse en todo caso lo dispuesto en el artículo 85 de las Normas de la Zona Habitacional sobre profundidades edificables.

Art. 122 – Edificación aislada

La superficie mínima de parcela que se admite es la de 200 m² y la ocupación de la edificación principal será como máximo del 40% de su superficie.

Art. 123 – Volumen edificable

Edificación continua

El volumen total máximo edificable en cada manzana no excederá del volumen que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 5,4 m³/m² a la superficie de cada parcela.

Art. 124 – Edificación aislada

Las construcciones a levantar en esta zona, no excederán en volumen al que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 3,6 m³/m² a la superficie de cada parcela sin que rebase en ningún caso el volumen de 3.600m³.

Art. 125 – Altura de Edificación

Las construcciones, tanto en los casos de edificación continua como aislada se regirá, en cuanto a alturas, según lo dispuesto en los Arts. 92, 93, 94 y 95 de las Normas de la Zona Habitacional, prevaleciendo en su caso, lo especificado en el artículo 94 de las mismas.

Art. 126 – Alienación y separación de los edificios

1. Edificación continua

Los edificios deberán construirse siguiendo sus fachadas la alienación oficial de la calle, sin retranqueos respecto a la misma.

2. Edificación aislada

La separación de las construcciones a sus respectivos linderos será como mínimo:

- 6 mts. a la línea oficial de calle.
- 3 mts. a los restantes linderos.

Art. 127 – Construcciones auxiliares

1. Se admitirán construcciones auxiliares al edificio principal, con una ocupación máxima del 4% de la parcela y una altura máxima de 3 mts.
2. En cualquier caso el volumen abarcado por estas construcciones se entiende incluido dentro del volumen máximo edificable establecido en estas Normas.

3. Estas construcciones deberán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal, manteniendo las alienaciones y los retranqueos, en su caso, señalados en estas Normas.

Art. 128 – Espacios libres

1. Los espacios libres interiores de la parcela se destinarán a verde privado, no podrán ser ocupados por ningún tipo de elementos, servicios, obras o construcciones.
2. Se admiten los usos agropecuarios y minicultivos a pequeña escala que sean compatibles con la vivienda.

Art. 129 – Usos admitidos

- a) Uso de vivienda. Se admitirán edificios destinados a vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Equipamientos. Se admiten la ubicación de todos los usos a que hace referencia la zona de Equipamientos tipo A. En cualquier caso y previamente a la concesión de la licencia de cualquiera de estos usos de carácter público, deberán estudiarse las circunstancias de todo orden que puedan incidir en las mismas y aconsejar restricciones totales o parciales en la ubicación de las mismas, ya sean de edificios existentes o de nueva planta.
- c) Uso Industrial y comercial
 1. Los usos y establecimientos industriales quedarán limitados a los correspondientes a la categoría 1ª, situaciones A y B, del artículo 100 de las Normas de la Zona Habitacional.
 2. En cuanto a comercios y almacenes se permitirá en las situaciones A y B, 250 m² y en las situaciones C y D, 350 m². Se admitirán únicamente garajes de categoría 1ª (uso particular).

Art. 130 – Composición arquitectónica

Interesa conservar las características federales de la población por lo que las nuevas construcciones se ajustarán en su entorno paisajístico y en su arquitectura a la tradicional de la localidad. Se dará especial aplicación a lo dispuesto en el Art. 19 de las Normas Generales de Pre-Parque que hace referencia a las limitaciones a la edificación.

Art. 131 – Obras de Urbanización

1. Los proyectos de obras de urbanización (explanación, pavimentación, aceras, redes de alumbrado público, energía eléctrica, agua potable y alcantarillado etc.) deberán ser sometidos a informe de los Servicios Técnicos de las Diputaciones Provinciales.
2. En cualquier caso, los materiales, modelos y soluciones técnicas adoptadas para las obras de urbanización deberán estar en función de los valores ambientales y paisajísticos del entorno en que se hallen ubicados.

Cap III: NORMAS DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

Art. 132 Definición

Forman parte de la infraestructura viaria los espacios lineales destinados a las comunicaciones interiores dentro del Área del Parque y de Pre-Parque y que se hallan grafadas como tales en el Plano Normativo nº 4 de este Plan Especial.

Art. 133 Principio básico

Todos los elementos de la red viaria se adaptarán a las características del Área de Parque o Pre-Parque, según corresponda, sujetándose a las correspondientes limitaciones.

Art. 134 Clasificación de la red viaria

1. Se definen en el Área de Parque y Pre-Parque tres tipos de viales:

- - Red primaria
- - Red secundaria
- - Red turística:
 - de primera
 - de segunda

2. La red primaria está constituida por vías ya existentes que representan itinerarios fundamentales de penetración al Parque.

Esta red que posee elevada circulación sirve de base de arranque de las restantes categorías viarias.

3. La red secundaria está constituida por vías que completan los itinerarios principales enlazándolos entre sí, con los restantes trazados del Area de Parque y Pre-Parque o con la red exterior al mismo.

4. Las vías turísticas son las que partiendo de las anteriores sirven para acceder a lugares del parque que presentan un interés concreto.

Se distinguen en 1ª y 2ª categoría según el índice de utilización previsible.

Art. 135 Limitaciones a la circulación vial

1. La circulación vial por la red primaria y secundaria es posible para toda clase de vehículos.
2. La circulación vial por la red turística de 1ª y 2ª categoría solamente es posible y autorizada para turismos, motocicletas y similares. Queda prohibido el paso de camiones y similares.
3. La circulación por los senderos existentes en el Area de Parque únicamente está permitida a los peatones, pero en ningún caso a automóviles, motocicletas, bicicletas o similares, con excepción de los recorridos que pueda en su día determinar y permitir específicamente para este uso, el Organo Rector del Parque Natural.
4. Son de aplicación en cualquier caso las limitaciones a la circulación vial, especificadas en las Normas Generales para el Area de Parque y Pre-Parque según corresponda.

Art. 136 Otras limitaciones

1. Quedan prohibidas las oberturas de nuevos caminos o sendas en todo el Area de Parque, salvo lo dispuesto en el [Art. 28.1, A, i\).](#)
2. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en el área de Pre-Parque deberán respetar en cualquier caso los caminos o senderos existentes.
3. Los trazados de los nuevos tramos de las redes viarias en el Area de Parque y Pre-Parque deberán adaptarse a la morfología del lugar, de forma que los movimientos de tierra sean mínimos.
4. Se procurará en cualquier caso que las plataformas de los viales se excaven siempre en trinchera sin que se efectúen terraplenes, salvo en casos muy justificados.
5. En cualquier caso se procederá al tratamiento vegetal adecuado al carácter del lugar, en los desmontes y terraplenes. Asimismo se repondrá la vegetación en todas las áreas lindantes con viales construidos o mejorados que hayan sido dañados.
6. Deberán extremarse las precauciones durante la ejecución de las obras de la vialidad en lo que se refiere al movimiento de tierras, y muy especialmente en los trazados lindantes con las zonas de

Reserva Natural Calificada. Se tomarán medidas adecuadas para evitar derrumbamientos aparentemente espontáneos que puedan afectar a las zonas indicadas.

Art. 137 Características geométricas y condiciones técnicas de la red viaria

Tanto en lo que se refiere a la red primaria, secundaria como a la turística debe cumplirse lo especificado en la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y en la vigente instrucción de carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 138 Red primaria

Esta red está ya construida y su competencia corresponde a organismos oficiales. En cualquier caso los proyectos de rectificación o mejora de los trazados deberán adaptarse a las características ecológicas y paisajísticas del Area de Parque y Pre-Parque.

Art. 139 Red secundaria

Características generales

- a) Ancho de plataforma total: 7 m.
- b) Ancho útil de firme: 6m.
- c) Tipo de firme: Macadam asfáltico de 20 cm. de espesor con doble riego superficial, en todo el ancho útil. Arcenes de zahorra de 20 cm. de espesor.
- d) Radio mínimo de curvas: 40 m.
- e) Pendiente máxima: 7%. Se admite un 1% más en tramos de menos de 250 m. Cuneta triangular, de 0,6 m. de ancho en la base superior y 0,30 m. de altura, en todas las aristas de pie de desmonte.
- f) Obras de fábrica: Desagües con tubos de hormigón de 0,60, 0,80 o 1 m. ó grupos de los mismos según se precise hidrológicamente, con pozo de recogida y aletas de desagüe de la colección oficial, dispuestos en todos los cruces de las torrenteras o escurrideros y, como mínimo, cada 500 m. para recoger el agua de la cuneta. Pequeñas obras de fábrica en rieras y torrentes.

Art. 140 Red turística de primera

Características generales

- a) Ancho de plataforma total: 5,50 m.
- b) Ancho útil afirmado: Una banda central de 1,50 m. de ancho y dos bandas laterales de 0,75 m. cada una, separadas de la central por un ancho de 0,75 m. sin asfaltar.
- c) Tipo de firme: Las tres bandas asfálticas contarán con un macadam asfáltico de 20 cm. de espesor con riego o penetración y con doble riego superficial; tanto para aquel riego a penetración como para este riego superficial deberán emplearse gravas y gravillas de caliza rojiza como la existente en diversas canteras del macizo del Montseny. Los tramos de plataforma sin firme asfáltico se rellenarán formado sub-base de zahorra de 17 cm. completándose su nivelación hasta la coronación del firme con una capa de tierra vegetal de 3 cm. de espesor en la que se formará vegetación natural controlada.
- d) Radio mínimo de curvas: 25 m.
- e) Pendiente máxima: 8%: Se admite un 1% m s en tramos de menos de 250 m.
- f) Explanación: Las plataformas viales se excavarán siempre en trinchera sin que se acepten terraplenes salvo en casos muy excepcionales en los que, de cualquier forma, no podrá disponerse nunca un terraplén que en alguna cota de la sección transversal tenga más de 1 m. de altura. Cuneta, desagües y obras de fábrica, como en la red secundaria.

Art. 141 Red turística de segunda

Características generales:

- a) Ancho de plataforma total: 3,75 m.
- b) Apartaderos: De 10 m. de longitud y 3 m. de sobreancho, dispuestos de forma que exista visibilidad cada dos consecutivos y, como mínimo, con una separación entre ellos de 500 m.
- c) Ancho útil afirmado: Dos bandas laterales, simétricas respecto al eje vial, de 1 m. de ancho, separadas entre sí por una banda de 0,75 m. sin asfaltar. Las zonas de acceso a los apartaderos y la superficie de estos se asfaltarán en todo su ancho.
- d) Tipo de firme: Las bandas asfálticas y las que se dejan sin asfaltar contarán con el mismo tratamiento que para unas y otras se ha detallado en el párrafo correspondiente del epígrafe anterior correspondiente a vías turísticas de primera.
- e) Radio mínimo de curvas: 15 m.
- f) f) Pendiente máxima: 9%. Se admite un 1% más en tramos de menos de 250 m.
- g) g) Explanación. Cunetas. Desagües u Obras de fábrica: Se respetarán las mismas previsiones señaladas para las vías turísticas de primera.

Art. 142 - Zona de Servidumbre y afección en el Area de Parque y Pre-Parque

1. Vías existentes

Tienen fijadas las respectivas zonas de dominio público, servidumbre y afección y las especificaciones de líneas de edificación de acuerdo con lo que señala al respecto la Ley de Carreteras.

2. Vías no existentes

- 1. La red viaria del Area de Parque y Pre-Parque no existente y que no cuente con un proyecto constructivo aprobado con anterioridad a primero de Enero de 1976, queda fijada por los trazados grafiados en el Plano Normativo nº 4 de este Plan Especial, a nivel de "estudio previo" y "estudio informativo", de acuerdo con el ámbito señalado por la vigente Ley de Carreteras para tal tipo de estudios.
- 2. En la redacción de los proyectos de replanteo y construcción de cada uno de los nuevos viales de la red proyectada, podrá modificarse localmente alguno de los trazados para que los viales a ejecutar con las características geométricas y condiciones técnicas que se establecen en esta Normativa y principalmente para que prevalezca un total respeto al paisaje y a los ecosistemas del lugar.
- 3. Consecuentemente a lo anterior, se establece una superficie de reserva de terreno para los futuros viales que comprende una faja de 100 m. de ancho en planta y cuyo eje está constituido por el del trazado grafiado en el Plano Normativo nº 5.

Art. 143 - Señalización

- 1. Tanto en las vías de la red primaria, secundaria, como turística de 1ª y 2ª se dispondrán las necesarias señalizaciones para que avisen a los usuarios de las características (anchos, radios mínimos, pendientes, preferencias de paso, etc.) de las mismas.
- 2. En cualquier caso las características de letreros o señales deberán cumplir las disposiciones vigentes al efecto, pero en cualquier caso su diseño deberá estar acorde con el ambiente natural del Area de Parque o Pre-Parque, según corresponda.

Art. - 144 Competencia de las Diputaciones Provinciales

Las Diputaciones Provinciales o en su caso, el Organo Rector correspondiente, intervendrá en la forma oportuna, en los proyectos y obras de ejecución de los nuevos trazados así como en las rectificaciones o mejoras de las existentes, tanto en lo que se refiere a la red primaria, secundaria como a la turística. _

Cap IV NORMAS FUNCIONALES Y FINANCIERAS

Art. 145 - Competencia de las Diputaciones

En la ordenación del Parque del Montseny, las Diputaciones Provinciales o en su caso el Organo Rector legalmente constituido, ejercerán las siguientes facultades:

1. En el Area del Parque:

a) Redactar, tramitar y proponer a la resolución del Organo competente, cuando fuere preciso, planes generales, especiales y parciales y estudios de detalle, programas de actuación, y proyectos de urbanización, rotulación, circulación, repoblación y aprovechamiento forestal, prevención de incendios y demás que fueren precisos, así como normas, subsidiarias y complementarias del planeamiento y complementarias de las presentes.

b) Informar en los expedientes municipales para otorgar licencias de obras y movimientos de tierras, en los expedientes de ICONA para autorizar talas o nuevas plantaciones, y en los expedientes de cualquier Organismo o particular que tenga que autorizar o pretenda efectuar cualquier tipo de instalaciones (por ejemplo, tendidos eléctricos, depósitos) o caminos en el Parque.

c) Efectuar obras de construcción de las redes viarias primaria, secundaria y turística, las obras de higiene y conservación que fueren convenientes y las obras de mejora de los edificios de uso o servicio público.

d) Fomentar el mantenimiento de los usos agrarios y del poblamiento permanente vinculado a los mismos, con las ayudas necesarias.

e) Adquirir los terrenos que considere necesarios para facilitar la futura gestión del Parque.

f) Desarrollar las presentes Normas en las ordenanzas y reglamentos que fueren precisos.

2. En el Area de Preparque:

a) Informar, con carácter preceptivo, o redactar a través de sus Servicios Técnicos especializados, los planes generales, especiales y parciales, estudios de delimitación y ordenación complementarios, programas de actuación, normas complementarias y subsidiarias del Planeamiento y proyectos de Urbanización. El informe negativo basado en la infracción de la presente normativa será considerado como vinculante, en virtud de la Resolución Ministerial de 26 de enero de 1978 (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).

b) Promover la rotulación y señalización.

c) Proponer medidas para mantener los usos agrarios y el poblamiento en el Preparque, para facilitar la circulación y el estacionamiento de vehículos, para la repoblación y el aprovechamiento agrícola y forestal, la protección zoológica y la prevención de incendios.

d) Utilizar sus Servicios Técnicos para la inspección y control de las actuaciones urbanísticas que se realicen.

e) Colaborar, por medio de sus agentes, guardas jurados especialmente, en las funciones de vigilancia en general y de inspección urbanística en particular.

Art. 146 - Organo Rector de las Diputaciones

Se recomienda a las Diputaciones Provinciales la formación de un Organo Rector Especial para estudiar y proponer las resoluciones adecuadas a la gestión del Parque Natural del Montseny y para ejercer todas las demás actividades no imperativas que para ellas o para este se prevén en este Plan. Paralelamente se estima muy conveniente la formación de una entidad asociativa de amigos del Parque del Montseny que agrupe a las personas que se citan en la Memoria Justificativa.

Art. 147 - Comité científico asesor

Se constituirá un Comité científico asesor, integrado mayoritariamente por ecólogos, geógrafos, urbanistas y técnicos forestales, el cual será responsable de la gestión ecológica del Parque y deberá informar todas las operaciones agropecuarias y forestales que se realicen en el mismo.

Art. 148 - Financiación

1. Los gastos que origine la aplicación de estas Normas correrán a cargo de las Diputaciones Provinciales, pero los Ayuntamientos afectados, el Ministerio de Agricultura y el ICONA colaborarán en su financiación en el momento en que se integren en el Organo Rector que alude la Norma anterior.

2. No obstante, la financiación de la construcción y conservación de la red primaria viaria se sujetará exclusivamente a la legislación vigente sobre caminos vecinales.

3. El Organo Rector o las Diputaciones deberán indemnizar debidamente con arreglo a la vigente Ley del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos las previsiones de estas Normas que representen unas limitaciones a los usos silvo-pastorales y agrícolas de la propiedad, debidamente justificada.

Art. 149 - Sanciones

Los alcaldes de los Municipios afectados y los Gobiernos Civiles de ambas Provincias extremarán su celo en la vigilancia por medio de sus agentes y en la sanción a las infracciones de las presentes Normas. En los casos de parcelaciones ilegales propondrán al Organo urbanístico competente la imposición de multa en la cuantía que indica el artículo 228.7 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

Cap V DISPOSICIONES FINALES

Art. 150 - Caso excepcional de prelación sobre el presente Plan

El área denominada "Refugios del Montseny" se regirá según lo previsto en el Plan Especial Turístico aprobado por Decreto de 25 de noviembre de 1971 y, subsidiariamente, por las presentes Normas.

Art. 151 - Praelación del presente Plan

1. La normativa y delimitación o emplazamiento de zonas establecidas en el presente Plan serán respetadas como limitaciones de obligado cumplimiento por los planes generales, normas subsidiarias o

proyectos de delimitación de suelo urbano que se redacten para los municipios comprendidos en el ámbito del Plan, a tenor de sus propias normas y de las prescripciones de los apartados siguientes.

2. Las zonas grafiadas en los planos de ordenación de este Plan como reserva natural, reserva natural calificada y de paisaje e histórico-artística habrán de ser declaradas como suelo no urbanizable especialmente protegido, con un grado de protección al menos igual al establecido en este plan.

3. El régimen que corresponde a los terrenos que se comprendan dentro de las delimitaciones de casco urbano, es el señalado en este Plan para la mejora de núcleos antiguos.

Art. 152 - Caucción procedimental

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 50 de la Ley del Suelo, se entiende como espacio libre, toda el Área de Parque y la zona de Paisaje e Histórico-Artístico del Área de Pre-Parque.

Cap VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 153 - Regulación de competencias

Hasta tanto no entre en funciones el definitivo Organo Rector del Parque, el asesoramiento, emisión de informes y otros actos que se señalan en las normas, serán efectuados por los Servicios de Parques Naturales y Medio Ambiente de las dos Diputaciones interesadas, y continuará con sus competencias el Patronato de la Montaña del Montseny, de conformidad con el Decreto-Ley de 15 de septiembre de 1928.

Art. 154 - Limitación de construcciones

En el ámbito de ordenación y en tanto no existan otros documentos de ordenación que el presente Plan, no podrán realizarse otras construcciones que las que señala la limitación 2ª del artículo 85 de la Ley del Suelo, previa su autorización, en su caso, siguiendo el procedimiento que dicho precepto exige y con las limitaciones que en el mismo se establecen o en todo caso con las mayores que se deriven de la aplicación de la presente normativa.

Art. 155 - Clasificación del Suelo

Las calificaciones y demás determinaciones urbanísticas previstas en el presente Plan Especial surtirán sus efectos en orden a la posibilidad de su desarrollo en planes parciales, proyectos de actuación urbanística u otros documentos procedentes, cuando vengan recogidas o incorporadas en los planes generales, Normas Subsidiarias o Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano de los términos municipales afectados por este Plan.

SUELOS	AREAS	ZONAS	SUBZONAS
A. NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	PARQUE Y PREPARQUE	I. DE RESERVA NATURAL II. DE RESERVA NATURAL CLASIFICADA III. DE PAISAJE E HISTÓRICA ARTÍSTICA	
B. NO URBANIZABLE	PREPARQUE	IV. A definir según art. 19.3	
C. URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO	PREPARQUE	V. DE INFLUENCIA	(A definir en la planificación general)
D. URBANIZABLE PROGRAMADO	PARQUE	VI. DE EQUIPAMIENTOS COMUNTARIOS	CATEGORÍA A)
	PREPARQUE	VII. DE EUIPAMIENTOS COMUNITARIOS VII. HABITACIONAL IX HABITACIONAL	CATEGORÍA A) DE EXTENSIÓN URBANA DE NUCLEOS ANTIGUOS
E. URBANO	PREPARQUE		

Nota: Véanse las disposiciones finales y transitorias y demás concordantes de estas Normas, para una mejor comprensión de este cuadro.