

## DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

### EDICTE

de 26 de juny de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Roda de Ter.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 2 de març de 2006, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/020653/B

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Roda de Ter

L'expedient del text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Roda de Ter ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat al municipi de Roda de Ter i publicar-la, d'acord amb la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en la sessió de 8 de novembre de 2005.

*Antecedents:* planejament vigent

Les Normes subsidiàries de planejament van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 17 de març de 1999, i es va publicar l'acord al DOGC núm. 2886, d'11.5.1999.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona que queden reflectides a la llista següent:

1. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector de la plaça Major (exp. 2000/1836), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 20 de setembre de 2000, publicat al DOGC núm. 3286, de 15.9.2000.

2. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de l'article 49, equipaments municipals (exp. 2001/2451), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 14 de novembre de 2001.

3. Modificació puntual de les Normes subsidiàries, articles 54, 61 i 115 (exp. 2002/833), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 22 de maig de 2002. L'acord es va publicar al DOGC núm. 3731, de 2.10.2002.

4. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament relatiu al canvi d'ubicació de la rotonda carretera de Manlleu i UA9 carrer Puig (exp. 2002/1287), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 16 d'octubre de 2002. L'acord es va publicar al DOGC núm. 3777, de 9.12.2002.

5. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector PP3, l'Esquerda, canvi del sistema a compensació (exp. 2002/3701), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió d'11 de desembre de 2002. L'acord es va publicar al DOGC núm. 3848, de 21.3.2003.

6. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament relatiu al canvi de zona verda UA14, can Portabella, Pla del Xic (exp. 2003/10594), aprovada definitivament per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya en data 24 d'agost de 2004. L'acord es va publicar al DOGC núm. 4221, de 28.9.2004.

*Descripció i valoració de la proposta*

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de les Normes subsidiàries de planejament del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

*Fonaments de dret*

La disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

*Resolució*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Roda de Ter, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Roda de Ter.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 26 de juny de 2006

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI DE RODA DE TER

#### TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS:

##### Art. 1. OBJECTE DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT:

1. Aquestes Normes constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori del Municipi d'acord amb el que disposa la legislació urbanística actual.
2. La present Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament, ha estat promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roda de Ter, en els termes que assenyalen la Llei 6/1998.
3. Les Normes Subsidiàries tenen preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori. En aquest sentit, cal, esmentar que tindran caràcter normatiu tant aquestes Normes com els Plànols d'Ordenació.
4. En tot el que no s'hagi previst en les Normes Subsidiàries, s'aplicarà la Normativa General que reguli els diferents aspectes sectorials del planejament i de l'ordenació del territori.
5. Les disposicions que regulen els estatges de protecció oficial només s'aplicaran en aquells que siguin qualificats com a tals.

##### Art. 2. CONTINGUT DE LA PRESENT REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT:

La present Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament està integrada pels documents següents:

- Memòria justificativa de la present Revisió.
- Normes Urbanístiques.
- Plànols
  - Plànol general e:1/4000
  - Plànols Normatius e:1/2000
  - Plànol zones verdes Sol Urbà e:1/5000
  - Estructura General i Orgànica del territori e:1/5000

##### Art. 3. VIGÈNCIA DE LA PRESENT REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:

L'entrada en vigor de la present Revisió es produirà el mateix dia de la seva publicació al DOGC, d'acord amb allò que disposa l'article 89 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

##### Art. 4. CIRCUMSTÀNCIES JUSTIFICATIVES PER A UNA NOVA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:

1. Justificarà la revisió, previ un estudi que ho demostrï, l'existència d'alguna de les circumstàncies següents:
  - 1.1 Al cap de dotze anys, comptats a partir del dia de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de la seva aprovació definitiva.

1

1.2. La variació substancial de l'índex de creixement de la població durant un període de temps. Es considerarà substancial aquesta variació quan el creixement quadriennal d'aquest índex sigui superior al 20% sobre el previst.

1.3 L'alteració, per exigències legals o de caràcter tècnic general dels estàndards reservats a serveis públics, especialment zones verdes i equipaments, a causa de la transformació econòmica i social.

2. A més de tots els supòsits abans esmentats, les Normes es revisaran quan, per disposició legal o reglamentària, es cregui convenient.

##### Art. 5. MODIFICACIONS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:

1. La modificació de qualsevol dels elements de les Normes serà possible si no s'alteren o varien substancialment les previsions de població o la seva disposició especial, amb els mateixos criteris establerts en la norma precedent. La modificació del planejament en cap cas no pot suposar l'adopció de nous criteris respecte l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl motivada per l'elecció d'un nou model territorial, ja que en aquest cas es tractaria d'una revisió del planejament.

2. En qualsevol cas, la modificació haurà d'anar acompanyada d'un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general, i en especial del manteniment dels estàndards de serveis públics.

##### Art. 6. OBLIGACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:

1. Les determinacions d'aquestes Normes obligaran tant l'Administració com els particulars. Aquesta obligació comporta les limitacions que s'estableixen en l'art. 91 del Decret Legislatiu 1/1990.

2. Això no obstant, amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstos en les Normes, a l'empara del que disposa l'art. 91 del Decret Legislatiu 1/1990.

3. Així mateix, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb les Normes, quan no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

4. Les edificacions anteriors a les Normes vénen regulades segons la disposició transitòria 2a.

##### Art. 7. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:

1. Les Normes i els plànols s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats, expressats en la Memòria. En els casos de dubte o d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable per a espais lliures i sistemes en general.

##### Art. 8. REGLES GRÀFIQUES D'INTERPRETACIÓ:

1. La delimitació dels sectors dels polígons, de les unitats les zones i dels sistemes de la present Revisió de les Normes Subsidiàries tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament planimètric podrà ser precisada o ajustada en la redacció de les diverses figures de planejament (Plans Parcials i/o Especials i Estudis de Detall) que despleguin les Normes Subsidiàries, així com en la de les delimitacions de Polígons o de Unitat d'Actuació Urbanística.

2

2. Els esmentats ajustos queden subjectes als tràmits següents:

- a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons la interpretació "literal", en més o en menys d'un cinc per cent (5%).
- b) No alterar la forma substancial de l'àrea esmentada, excepte les precisions dels seus límits a causa d'ajustaments respecte a:
  - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
  - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
  - Límits físics i partions de propietat, i per últim.
  - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

3. Totes aquestes regles seran aplicades simultàniament en qualsevol planejament que desplegui les Normes Subsidiàries, i fins i tot en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

## **TITOL II. DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **CAPITOL- I. NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT**

#### **Art. 9. NORMES GENERALS:**

1. Per tal de completar les determinacions de les Normes Subsidiàries s'elaboraran, segons el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol, i aquestes Normes Urbanístiques: Plans Parcials i Plans Especials.
2. Quan no estigui prevista per un sòl o un cas determinat una de les actuacions assenyalades en l'apartat anterior, les determinacions de les Normes Subsidiàries s'aplicaran de manera immediata i directa.
3. D'acord amb el que s'ha disposat en l'art. 41 del Reglament de Gestió Urbanística, no es podran atorgar llicències d'edificació en els sòls inclosos en sectors de reforma interior o unitats d'actuació, sempre i quan no es desenvolupin d'acord amb les previsions de les Normes Subsidiàries.

#### **Art. 10. DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:**

1. Totes les previsions de les Normes Subsidiàries en el Sòl Urbà seran executades immediatament i directa, sense perjudici de la redacció i l'aprovació dels corresponents Plans Especials, projecte reparcel·lació o Compensació que s'assenyalin per a determinats sectors.
2. Tanmateix, d'acord amb l'art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990, es podran formar Estudis de Detall per millorar aspectes concrets en la fixació d'alineacions o de la volumetria.
3. En Sòl Urbanitzable, les Normes Subsidiàries es despleguen necessàriament per mitjà de Plans Parcials. L'aprovació definitiva d'aquest és una condició imprescindible per fer intervencions en el territori corresponent.
4. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de correspondre necessàriament als sectors de planejament delimitats en les Normes Subsidiàries.
5. Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no Urbanitzable s'apliquen directament i immediatament. No obstant això, es podran formar Plans Especials que tindran per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

3

El Sòl no Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que fixa l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990. Les autoritzacions de llicència per aquest tipus de sòl seguiran el tràmit fixat per l'article 44 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl.

6. A més, es podran formar Plans Especials per protegir el paisatge, les vies de comunicació, els conreus i els espais forestals, i millorar el medi rural.
7. Les previsions de les Normes Subsidiàries respecte a Sistemes Generals es desplegaran directament per mitjà de Projectes d'Urbanització o d'obra concreta.
8. L'Ajuntament podrà formar, tanmateix, Plans Especials per regular detalladament l'ús i la protecció dels Sistemes: general viari, espais lliures, equipaments comunitaris i d'infraestructura dels serveis tècnics.

#### **Art. 11. PLANS PARCIALS:**

1. Els Plans Parcials hauran de comprendre les determinacions previstes en el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol).
2. Els Plans Parcials no podran modificar de cap manera les Normes Subsidiàries. Conseqüentment, no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones ni sectors, encara que es respectin els índex d'ocupació i l'edificabilitat.
3. Les determinacions del Pla Parcial hauran de tenir la precisió suficient per permetre l'execució sense necessitat de cap altre estudi.
4. El Pla Parcial haurà de contenir la divisió poligonal i l'assignació dels sistemes d'execució. En el Pla d'etapes no es podrà preveure un termini superior a 4 anys per realitzar la urbanització.
5. La present Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament preveu la formació de 6 Plans Parcials en el Sòl apte per a ser urbanitzat. Aquests Plans Parcials són els mateixos o provenen de la modificació dels límits dels existents a les Normes Subsidiàries aprovades l'any 1984 amb l'excepció del P.P. 6 "Plans de Can Riera" que és de nova creació, i són els que es relacionen a continuació:

##### Pla Parcial núm. 1 "BAC DE RODA"

- Tipologies: Residencial unifamiliar aïllada o en filera, amb un mínim del 25% de la superfície de sòl privat destinat a habitatges aïllats o aparellats.
- Sòl net màxim : 55%.
- Edificabilitat bruta : 0,5 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Densitat bruta : 25 hab / ha.
- Cessions de verd i equipament : 22%.
- Sistema d'actuació: compensació ja que es tracte d'un Pla Parcial d'iniciativa privada.

##### Pla Parcial núm. 2 "ELS PÈLICS"

- Tipologies: D,E i J
- Sòl privat residencial 50,51%
- Edificabilitat bruta 0,5590 m<sup>2</sup>, sostre / m<sup>2</sup> sòl
- Densitat bruta 25 hab. / ha.
- Cessions de verd i equipaments 24,40%.
- Sistema d'actuació: cooperació, criteri aplicat per la tramitació de l'avanç del Pla i del 1r subsector.

L'àmbit del present Pla Parcial s'ha ampliat amb la incorporació de la Unitat d'Actuació núm. 12 i del sòl urbanitzable de 2a instància delimitats en l'aprovació provisional. Aquesta superfície de nova incorporació s'ha delimitat com un nou sector (sector núm. 4), deixant que

4

sigui el desenvolupament del mateix el que determini la situació dels vials i de les diferents zonificacions.

El sector núm. 1 del Pla Parcial va estar promogut i presentat per l'Ajuntament, sent introduït en la present Revisió part de les prescripcions especificades en l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 15 de juliol de 1.998, consistents en l'ampliació de les voreres del carrer B en 0,50 metres i la nova distribució de les parcel·les tipus J. La vialitat i les zonificacions que es presenten en els sectors núm. 2 i 3 són merament orientatives i s'hauran de resoldre i aprovar en el moment en que es desenvolupin cada un d'aquests sectors.

#### Pla Parcial núm. 3 "L'ESQUERDA"

Haurà de complir els paràmetres resultants del Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 8 de juliol de 1987, així com les modificacions puntuals aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessions de dates 14 de novembre de 2001 i 11 de desembre de 2002.

- Superfície total del Pla Parcial: 93.988,49 m<sup>2</sup>
- Sòl privat residencial: 50%
- Densitat màxima: 15 habitants/hectàrea
- Edificabilitat bruta màxima: 0,36 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Nombre màxim habitatges: 140
- Nombre màxim habitatges d'edificació unifamiliar aïllada: 55% del total
- Nombre màxim habitatges en filera: 15% del total situats a l'est del carrer Comtat d'Osona
- Tipologies edificatòries: S'ha previst la implantació de tres tipologies edificatòries

##### *- residencial aïllada clau J1 i J2*

En l'estudi indicatiu es preveu que el 61,42% dels habitatges seran unifamiliars aïllats (J1) o aparellats (J2), amb una parcel·la mínima per cada habitatge de 350 m<sup>2</sup>. Aquest percentatge és major que el 55% mínim establert per la Comissió d'Urbanisme. En concret el nombre total d'habitatges corresponents a aquesta tipologia serà de 86 habitatges, dels quals 42 seran aïllats i 44 aparellats.

Els habitatges aïllats o aparellats per les seves millors possibilitats d'adaptació es col·loquen a les zones que presenten una topografia més difícil per la implantació de les edificacions i que a la vegada estan més exposades a les visuals llunyanes. Així doncs es situen a la dreta de l'avinguda Pere Baurier a la vessant oest a banda i banda dels dos vials que adaptant-se a la topografia el travessen de nord a sud i a la zona pròxima a límit est, seguint el vial paral·lel a l'avinguda Pere Baurier i el vial paral·lel a la zona verda mirador.

##### *- residencial en filera clau D*

En l'estudi indicatiu es preveu que el 12,85% dels habitatges seran en filera clau D. Aquest percentatge és menor que el 15% màxim establert per la Comissió d'Urbanisme. En concret el nombre total d'habitatges corresponents a aquesta tipologia serà de 18. Es situen alineats a l'avinguda Pere Baurier, vial al qual donen façana.

##### *- residencial plurifamiliar PB+2 clau E*

En l'estudi indicatiu es preveu la realització de dos edificis tipus bloc lineal PB+2. Un compost de 16 habitatges que es situa alineat a façana de l'avinguda Pere Baurier i un altre compost de 20 habitatges que es situa alineat al carrer paral·lel a l'esmentada avinguda.

- Cessions: zona verda: 24.558,54 m<sup>2</sup> (26,13%)  
equipaments generals: 7.017,56 m<sup>2</sup> (7,46%)
- Sistema d'actuació previst: Compensació bàsica

#### Pla Parcial núm. 4 "MALARS"

- Tipologia : L
- Sol privat: 60%
- Edificabilitat bruta : 0,6 m<sup>2</sup> sostre /m<sup>2</sup> sòl.
- Sistema d'actuació: compensació ja que es tracte d'un Pla Parcial d'iniciativa privada.

5

- El Pla Parcial preveurà aproximadament el 50% de la parcel·lació industrial en parcel·la gran, clau L2 i el 50% en parcel·la petita, clau L1, podent preveure el seu desenvolupament en polgons.
- El present Pla Parcial manté l'àmbit establert en les Normes Subsidiàries vigents per tal de poder fer front als compromisos adquirits en l'autorització de la llicència provisional per a la nova edificació d'ampliació de les instal·lacions de Fundicions Roda, consistents bàsicament en la manca d'aprovació inicial del Pla Parcial i en la manca de la garantia de la part proporcional del 12% dels costos d'urbanització de tot el sector tal com figura en l'acord de la C.V.B. del dia 30 de novembre de 1980, així com també per la necessitat de poder ordenar el conjunt de l'àmbit de forma coherent.
- S'ha previst una franja de 25 metres a la ribera del riu Ter com a zona de protecció, seguint les indicacions del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, el que obligarà a replantejar la xarxa viària paral·lela al riu de forma coherent amb l'ús industrial, evitant un excés de vialitat innecessària. També s'haurà de preveure en el límit sud del sector, a la part inferior del talús, un vial que relligui els carrers transversals. En aquest sentit tota la xarxa viària es deixarà a traços considerant el seu traçat com a merament orientatiu, deixant que sigui el propi Pla Parcial el que proposi una ordenació de forma justificada i coherent.  
Pel que fa a l'accessibilitat del sector s'ha previst un accés des del vial de ronda tal com queda grafat en els plànols, evitant d'aquesta manera el pas de vehicles pesants pel nucli antic de la població.

#### Pla Parcial núm. 5 "PUIGNERO"

- Tipologia : D i J
- Sol net màxim : 55%
- Edificabilitat bruta : 0,5 m<sup>2</sup> sostre /m<sup>2</sup> sòl.
- Cessions de verd i equipament : 22%
- Densitat bruta : 25 hab/ha.
- Sistema d'actuació: Compensació al tractar-se d'un Pla Parcial d'iniciativa privada.

El Pla Parcial núm. 5 s'ha delimitat per tal de garantir el compliment dels paràmetres i cessions corresponents al polígon núm. 1 del Pla Parcial Bac de Roda, un cop deduït del mateix "l'àmbit sector Puigneró" que passa directament a Sol Urbà mitjançant el compliment de cessions de la zona verda de 1.774,55 m<sup>2</sup> pendent de realitzar, així com del corresponent 10% d'aprofitament mitjà valorat en 9.638.119 pts., tal com s'especifica en la memòria. En cas de no complir aquestes condicions en un termini de 9 mesos aquest "Àmbit sector Puigneró" passarà a formar un nou Pla Parcial. El Pla Parcial núm. 5 es troba dividit en dos sectors, els quals als efectes del càlcul dels paràmetres s'han de comptabilitzar com a parcel·la única. En aquest Pla Parcial s'han aplicat els mateixos coeficients d'aprofitament i edificabilitat del Pla Parcial Bac de Roda.

#### Pla Parcial núm. 6 "PLANS DE CAN RIERA"

- Tipologies: H i L1
- Edificabilitat bruta : 0,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Cessions mínimes sistemes públics = 40%.
- Sistemes d'actuació: el sistema d'actuació serà el previst pel desenvolupament pel conjunt del Pla Parcial d'àmbit supramunicipal conjuntament amb els municipis de Masies de Roda i Tavernoles.
- La franja viària dibuixada dins d'aquest sector tindrà caràcter indicatiu i es concentrarà en el Pla Parcial.
- El turó anomenat "La Muntanyeta" situat dins d'aquest sector, es destinarà a espai lliure, ja que per la seva topografia no resulta apte per a l'ús industrial, tal com també posa de relleu l'informe del Departament de Medi Ambient de la Generalitat.

#### **Art.12. PLANS ESPECIALS:**

6

1. Els Plans Especials hauran d'ajustar-se a les disposicions que per cada cas estableixi el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol).
2. Els Plans Especials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries, especialment aquelles que regulen el volum i l'ús del Sòl, però sí precisar-les.

Els Plans Especials delimitats són:

- a) Pla especial "INSTITUT"  
Aprofitament : 100%  
Edificabilitat bruta: 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl .  
Tipologia: Equipament Escolar  
El present Pla Especial quedarà aprovat conjuntament amb l'aprovació de la Revisió de les Normes.
- b) Pla Especial Reforma Interior "Plaça Major"  
Regula l'edificabilitat i ordenació d'una façana de la Plaça Major.  
La normativa del mateix s'especifica en l'article 58 d'aquestes Normes.  
La fondària edificable serà de 12 metres en el front de la plaça i en els 6,81 metres de la façana interior des de la cantonada amb la plaça, mantenint l'alçada reguladora i la resta de paràmetres del Pla Especial i de la Revisió de les Normes Subsidiàries vigents, amb la finalitat d'obtenir l'espai públic destinat a ampliació de la plaça.
- c) Pla Especial Les Mirandes  
De nova delimitació dins del Sòl no Urbanitzable per tal de regular els valors d'aquest sector com a mirador i passeig. No disposa de cap edificabilitat, prohibint explícitament la construcció d'habitatges.

#### **Art. 13. ESTUDIS DE DETALL:**

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries.
2. Als efectes d'aplicació de l'art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990, s'entendrà per determinació fonamental de les Normes l'edificabilitat o el volum i els usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions i el tipus d'ordenació, considerant totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i altura) com a secundàries, excepte en els casos que les Normes les defineixin d'una manera unívoca (màximes o mínimes) o bé es limiten per condicions d'entorn (predis que confronten). En aquest sentit, mai una ordenació volumètrica no podrà disminuir les condicions d'assolellada existents abans de les Normes o l'Estudi de Detall, o bé, alternativament, mai no es podran disminuir les condicions d'assolellada produïdes per la figura composta pels plànols ideals de les façanes a les alineacions i l'envoltant a un 30% per damunt de les línies de cornisa o altures reguladores màximes.
3. Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se, excepte si es tramita la modificació de les Normes Subsidiàries.

#### **CAPITOL II. GESTIÓ DE PLANEJAMENT**

##### **Art. 14. Execució de les Normes Subsidiàries:**

L'execució de les Normes Subsidiàries, així com dels Plans Parcials, i dels Estudis de Detall, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en aquesta execució , en els termes establerts per la legislació actual.

##### **Art.15. Elecció dels Sistemes d'Actuació:**

1. Els plans que es redactin desplegant les Normes Subsidiàries determinaran expressament el sistema o els sistemes d'actuació per a la seva execució, entre els previstos en la legislació urbanística.  
Els Plans Parcials d'iniciativa privada sempre han d'ésser executats pel sistema de compensació, tal com disposa l'article 169.3 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
2. Aquesta elecció s'haurà d'adoptar raonant degudament que el sistema o els sistemes escollits són els més adequats per assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques de tota mena de cada polígon, tals com: estructura de la propietat i dels usos del sòl existents; de les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i dels de la població; dels mitjans econòmic - financers disponibles i del tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons el que s'ha previst de l'art. 56 del Reglament de Planejament.
3. Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i de les zones verdes d'ús públic. Per a l'execució de les Normes Subsidiàries podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que estiguessin previstos.

##### **Art. 16. Execució dels Sistemes:**

1. El Sòl destinat a Sistemes Generals serà de titularitat pública i l'adquirirà l'Administració mitjançant alguna de les formes següents:
  - a) Per expropiació forçosa, que pugui preveure els Plans Especials, els Projectes d'Urbanització o els Projectes d'Obra que d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries, es formulin.
  - b) Per mitjà de la cessió gratuïta pels propietaris dels sectors de Planejament Parcial o dels Polígons o Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, quan aquesta cessió formi part de les càrregues urbanístiques del Planejament .

S'admetrà la titularitat privada sempre que es compleixin els següents requisits:

... Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats, com patrimonis separats, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.

... Que el destí de l'equipament sigui per activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques o assistencials, sanitàries, esportives i docents a les quals es reconeix la seva utilitat pública o interès social.

... Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per idèntica finalitat, l'actuació pública.

... Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins de les finalitats específiques per equipaments la igualtat dels ciutadans en llur accés.

2. El Sòl destinat a Sistemes Locals serà adquirit per l'Administració a través de la seva cessió gratuïta pels propietaris dels sectors de Planejament Parcial o dels Polígons o Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, quan la cessió formi part de les càrregues urbanístiques del Planejament.
3. La gestió dels serveis que s'estableixin en els sistemes de titularitat pública es podrà efectuar:
  - a) Per gestió directa mitjançant òrgans o entitats de la pròpia Administració.
  - b) Per gestió indirecta, preferentment per concessió Administrativa.

UA	TOTAL	PRIVAT	%	Z VERDA	%	EQUIP	%	VIALS	%	CESSIONS	%	PRIVAT	%	SÒL OCUP	OCUP	SOT EDIF	EDIF B
UA1	7.804,60	3.180,42	40,75%	2.757,19	35,33%	0,00	0,00%	1.866,99	23,92%	4.624,18	59,25%	3.180,42	0,41	1.607,00	0,21	4.821,00	0,62
UA2	7.037,73	3.864,10	54,91%	693,10	9,85%	0,00	0,00%	2.480,53	32,25%	3.173,63	45,10%	3.864,10	0,55	1.720,17	0,24	3.654,00	0,52
UA3	8.487,43	3.667,93	43,22%	1.979,09	23,32%	58,85	0,69%	2.781,55	32,77%	4.819,50	56,78%	3.667,93	0,43	1.467,17	0,17	2.567,55	0,30
UA4	19.491,47	9.228,85	47,35%	1.960,80	10,06%	2.360,67	12,11%	5.941,15	30,48%	10.262,62	52,65%	9.228,85	0,47	7.722,62	0,40	18.208,73	0,93
UA5	15.861,92	9.468,49	59,69%	1.153,94	7,27%	0,00	0,00%	5.239,49	33,03%	6.393,43	40,31%	9.468,49	0,60	5.666,07	0,36	9.132,85	0,58
UA7	15.985,83	7.777,50	48,65%	1.745,44	10,92%	1.926,44	12,05%	4.536,45	28,38%	8.208,33	51,35%	7.777,50	0,49	4.556,80	0,29	13.615,62	0,85
UA8	29.647,17	15.670,03	52,86%	0,00	0,00%	6.230,66	21,02%	7.746,48	26,13%	13.977,14	47,14%	15.670,03	0,53	10.969,02	0,37	15.670,03	0,53
UA9	21.461,84	9.110,13	42,45%	5.270,24	24,56%	0,00	0,00%	7.081,47	33,00%	12.351,71	57,55%	9.110,13	0,42	5.733,18	0,27	16.217,18	0,76
UA10	14.506,34	8.913,86	61,45%	1.457,37	10,05%	0,00	0,00%	4.135,11	28,51%	5.592,48	38,55%	8.913,86	0,61	5.399,82	0,37	13.504,22	0,93
UA13	3.417,16	2.013,53	58,92%	646,24	18,91%	168,52	4,93%	589,87	17,23%	1.403,63	41,08%	2.013,53	0,59	1.172,20	0,34	3.516,60	1,03
UA14	4.186,24	2.260,24	53,99%	528,11	12,62%	0,00	0,00%	1.397,86	33,39%	1.925,99	46,01%	2.260,25	0,54	1.315,33	0,31	3.945,99	0,94
UA15	1.221,92	637,72	52,19%	238,03	19,48%	0,00	0,00%	346,17	28,33%	238,03	19,48%	637,72	0,52	-	-	610,96	0,50
TOTAL	149.109,65	75.792,81	51,37%	18.429,65	15,20%	10.745,14	4,23%	44.142,15	28,95%	73.316,94	46,27%	75.792,81	51,36%	47.329,38	0,32	105.464,81	0,70

10

**Art. 17. Unitats d'Actuació Urbanística:**

1. En el Sòl Urbà es delimiten Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els seus Plans d'Ordenació, excepte en aquells casos en què, per tenir caràcter prioritari, s'efectuin pel sistema de cooperació.
2. El sistema d'actuació escollit bàsicament per a l'execució d'aquelles unitats és el de compensació, excepte en aquells casos en què, per tenir caràcter prioritari, s'efectuin pel sistema de cooperació.
3. Els Sòls qualificats com a Parc Urbà i l'Equipament inclòs dins una Unitat d'Actuació es podran obtenir mitjançant l'execució de la mateixa pel sistema previst i compensats per l'edificabilitat bruta que els hi correspongui.  
La possibilitat d'expropiació dels sòls amb destí a zona verda i equipament s'ha de limitar a aquells supòsits en que l'Ajuntament, per motius d'interès públic, requereix disposar d'aquests espais abans del desenvolupament de la unitat. Aquesta actuació anticipada no ha de comportar una reducció del sostre edificable, sino el dret de l'Ajuntament a participar en el repartiment de beneficis i càrregues de la unitat com un propietari més, en tan que aquests sistemes són de cessió obligatòria i gratuïta.
4. Les Unitats previstes són les que es relacionen en el quadre següent:

9

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 1

**AJUNTAMENT DE MASIES****DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>			
A	SUPERFÍCIE TOTAL	7.804,60 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT	(B/A) 0,41
B	SÒL PRIVAT	3.180,42 m <sup>2</sup>	40,75%		
	ZONES VERDES	2.757,19 m <sup>2</sup>	35,33%		
	EQUIPAMENTS	0,00 m <sup>2</sup> 0,00%			
	SUPERFÍCIES VIALS	1.866,99 m <sup>2</sup>	23,92%		
C	SÒL OCUPAT	1.607,00 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ	(C/A) 0,21
D	SOSTRE EDIFICAT	4.821,00 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA	(D/A) 0,62

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

**JUSTIFICACIÓ:** Aquesta unitat és fruit de la inacabada gestió en la formació del sector la Prada, el conflicte parcel·lari, i la delimitació amb el terme de Masies de Roda.

**DEFINICIÓ:** S'ordena en una doble façana als carrers existents donant prioritat als elements de referència immediats, plaça rodona i ajuntament de Masies.

**GESTIÓ:** Per resoldre els problemes parcel·lari i de delimitacions es proposa la cooperació.

12

UNITATS D'ACTUACIÓ	SUP TOTAL m <sup>2</sup>	SÒL PRIVAT m <sup>2</sup>	ZONES VERDES m <sup>2</sup>	EQUI-PAMENTS m <sup>2</sup>	SUP VIALS m <sup>2</sup>	SOSTRE EDIFIC m <sup>2</sup>	EDIFIC BRUTA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
1. AJUNTAMENT DE MASIES	7.804,60	3.180,42	2.757,19	0,00	1.866,99	4.821,00	0,62
2. CAMÍ RAL	7.037,73	3.864,10	693,10	0,00	2.480,53	3.654,00	0,00
3. CASES COOPERATIVA	8.487,43	3.667,93	1.979,09	58,85	2.781,55	2.567,55	0,30
4. CAMINALS	19.491,47	9.228,85	1.960,80	2.360,67	5.941,15	18.208,73	0,93
5. COLL DE RODA	15.861,92	9.468,49	1.153,94	0,00	5.239,49	9.132,85	0,58
7. JOAN MAS	15.985,83	7.777,50	1.745,44	1.926,44	4.536,45	13.615,62	0,85
8. PUIGVELL INDUSTRIAL	29.647,17	15.670,03	0,00	6.230,66	7.746,48	15.670,03	0,53
9. PUIGVELL RESIDENCIAL	21.461,84	9.110,13	5.270,24	0,00	7.081,47	16.217,18	0,76
10. SANTA TECLA	14.506,34	8.913,86	1.457,37	0,00	4.135,11	13.504,22	0,93
13. CAN PLANOLES	3.417,16	2.013,53	646,24	168,52	588,87	3.516,60	1,03
14. CAN PORTABELLA	4.186,24	2.260,25	528,11	0,00	1.397,88	3.945,99	0,94
15. CARRETERA DE MANLLEU	1.221,92	637,72	238,03	0,00	346,17	610,96	0,50
<b>TOTALS</b>	<b>149.109,65</b>	<b>75.792,81</b>	<b>18.429,65</b>	<b>10.745,14</b>	<b>44.142,15</b>	<b>105.464,72</b>	<b>0,70</b>

11

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 2  
CAMÍ RAL

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 7.037,73 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,55
B	SÒL PRIVAT 3.864,10 m <sup>2</sup>	54,91%	
	ZONES VERDES 693,10 m <sup>2</sup>	9,85%	
	EQUIPAMENTS 0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	
	SUPERFÍCIE VIALS 2.480,53 m <sup>2</sup>	35,25%	
C	SÒL OCUPAT 1.720,17 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,24
D	SOSTRE EDIFICAT 3.654,00 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,52

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	Aquesta unitat és fruit de la inacabada gestió en la formació del sector de la Prada, el conflicte parcel·lari, i la delimitació amb el terme de Masies de Roda.
<b>DEFINICIÓ:</b>	S'ordena completant el carrer dels Munts i la prolongació del carrer del Comerç. Amb edificacions d'ús residencial unifamiliar (tipologies "J" i "D").
<b>GESTIÓ:</b>	La simplicitat de la Unitat implica la seva autonomia de gestió. És, per això, que es proposa la compensació.

13

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 3  
CASES COOPERATIVA

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 8.487,43 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,43
B	SÒL PRIVAT 3.667,93 m <sup>2</sup>	43,22%	
	ZONES VERDES 1.979,09 m <sup>2</sup>	23,32%	
	EQUIPAMENTS 58,85 m <sup>2</sup>	0,69%	
	SUPERFÍCIES VIALS 2.781,55 m <sup>2</sup>	32,77%	
C	SÒL OCUPAT 1.467,17 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,17
D	SOSTRE EDIFICAT 2.567,55 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,30

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	Aquesta unitat té per finalitat completar l'ordenació de la urbanització de les cases de la Cooperativa.
<b>DEFINICIÓ:</b>	L'actuació es centra en els espais marginats en l'execució esmentada, aportant dotacions al sector.
<b>GESTIÓ:</b>	La pròpia inèrcia de l'actuació realitzada, aconsella per a llur execució el sistema de compensació.

14



**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 4

CAMINALS

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 19.491,47 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,47
B	SÒL PRIVAT 9.228,85 m <sup>2</sup>	47,35%	
	ZONES VERDES 1.960,80 m <sup>2</sup>	10,06%	
	EQUIPAMENTS 2.360,67 m <sup>2</sup>	12,11%	
	SUPERFÍCIES VIALS 5.941,15 m <sup>2</sup>	30,48%	
C	SÒL OCUPAT 7.722,62 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,40
D	SOSTRE EDIFICAT 18.208,73 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,93

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	Té per finalitat el cosit de dues trames convergents al sector i que comporten una problemàtica molt concreta relacionada amb el llindar de la Vila.
<b>DEFINICIÓ:</b>	Manté les tipologies existents en cada illa i formalitza una zona verda en la unió de les dues trames
<b>GESTIÓ:</b>	La facilitat de la gestió i llur notable edificabilitat, fan viable un sistema de compensació en l'operació

15

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 5

COLL DE RODA

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 15.861,92 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,60
B	SÒL PRIVAT 9.468,49 m <sup>2</sup>	59,69%	
	ZONES VERDES 1.153,94 m <sup>2</sup>	7,27%	
	EQUIPAMENTS 0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	
	SUPERFÍCIES VIALS 5.239,49 m <sup>2</sup>	33,03 %	
C	SÒL OCUPAT 5.666,07 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,36
D	SOSTRE EDIFICAT 9.132,85 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,58

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	Amb aquesta unitat, bàsicament es pretén que la qualitat de la urbanització sigui bona i es preveu la continuació (conjuntament amb el P.P. 2) del passeig d'unió entre el sector de l'Esquerda fins al barri dels Pèlics.
<b>DEFINICIÓ:</b>	Es manté la tipologia preexistent, excepte en la part més allunyada que seria de residència aïllada.
<b>GESTIÓ:</b>	Es deixa a la iniciativa privada la seva gestió (compensació).

16

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 7

JOAN DE MAS

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 15.985,83 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,49
B	SÒL PRIVAT 7.777,50 m <sup>2</sup>	48,65%	
	ZONES VERDES 1.745,44 m <sup>2</sup>	10,92%	
	EQUIPAMENTS 1.926,44 m <sup>2</sup>	12,05%	
	SUPERFÍCIES VIALS 4.536,45 m <sup>2</sup>	28,38%	
C	SÒL OCUPAT 4.556,80 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,29
D	SOSTRE EDIFICAT 13.615,62 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,85

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	La necessitat d'articular les zones verdes i dotacions públiques i alhora resoldre el sistema viari són els objectius d'aquesta Unitat.
<b>DEFINICIÓ:</b>	Una part de la proposta es limita a completar i regular les construccions realitzades amb anterioritat i la resta s'ordena amb una illa de cases.
<b>GESTIÓ:</b>	Es proposa la cooperació i llur prioritat respecte altres.

17

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 8

PUIGVELL INDUSTRIAL

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 29.647,17 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,53
B	SÒL PRIVAT 15.670,03 m <sup>2</sup>	52,86%	
	ZONES VERDES 0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	
	EQUIPAMENTS 6.230,66 m <sup>2</sup>	21,02%	
	SUPERFÍCIES VIALS 7.746,48 m <sup>2</sup>	26,13%	
C	SÒL OCUPAT 10.969,02 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,37
D	SOSTRE EDIFICAT 15.670,03 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,53

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	Amb el propòsit de disposar de sòl apte per la construcció i a la vegada fer més viable l'actuació de particulars i administració, s'ordena aquest sòl de característiques industrials.
<b>DEFINICIÓ:</b>	En l'estudi de mercat s'aprecia una demanda potencial per aquesta tipologia d'indústria més habitacle, de característiques aïllades.
<b>GESTIÓ:</b>	A través de la reparcel·lació i per mitjà de la compensació es pot actuar a llibertat de la iniciativa privada.

18

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 9

PUIGVELL RESIDENCIAL

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 21.461,84 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,42
B	SÒL PRIVAT 9.110,13 m <sup>2</sup>	42,45%	
	ZONES VERDES 5.270,24 m <sup>2</sup>	24,56%	
	EQUIPAMENTS 0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	
	SUPERFÍCIE VIALS 7.081,47 m <sup>2</sup>	33,00%	
C	SÒL OCUPAT 5.733,18 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,27
D	SOSTRE EDIFICAT 16.217,18 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,76

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b><u>JUSTIFICACIÓ:</u></b>	La proposta va encaminada a ordenar la zona i endreçar uns darreres de cases.
<b><u>DEFINICIÓ:</u></b>	S'ordena amb illa de cases en filera, i es completa la trama amb dues zones verdes que permeten la visió cap al riu amb aquest sector, el passeig del carrer del Puig. La Comissió d'Urbanisme, en sessió de 16 d'octubre de 2002 va aprovar definitivament una modificació puntual de les Normes Subsidiàries canviant el límit de la present Unitat d'Actuació, a l'extrem nord del carrer, per tal d'adaptar-lo al límit de la propietat de la finca confrontant, coincidint amb el mur de contenció de terres existent. Donat que la superfície de l'àmbit de la modificació resulta inferior al 5% de la totalitat de l'àmbit de la Unitat d'Actuació, s'ha considerat la mateixa com un ajust de la seva delimitació, pel que no s'han modificat els paràmetres de la mateixa.
<b><u>GESTIÓ:</u></b>	Per mitjà de la compensació i la reparcel·lació es pot actuar a llibertat de la iniciativa privada.

19

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

Núm. 10

SANTA TECLA

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A	SUPERFÍCIE TOTAL 14.506,34 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,61
B	SÒL PRIVAT 8.913,86 m <sup>2</sup>	61,45%	
	ZONES VERDES 1.457,37 m <sup>2</sup>	10,05%	
	EQUIPAMENTS 0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	
	SUPERFÍCIE VIALS 4.135,11 m <sup>2</sup>	28,51%	
C	SÒL OCUPAT 5.399,82 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,37
D	SOSTRE EDIFICAT 13.504,22 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,93

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b><u>JUSTIFICACIÓ:</u></b>	Es tracta de donar una ordenació a la intersecció de dues trames iniciades anteriorment i que donen un aspecte d'inacabat al sector.
<b><u>DEFINICIÓ:</u></b>	La zona verda s'aprofita per l'articulació dels dos sectors, ordenant-se la resta amb les característiques actuals.
<b><u>GESTIÓ:</u></b>	Gestió privada, compensació sense prioritat.

20

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

**Núm. 13**  
**CAN PLANOLES**

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>		
A	SUPERFÍCIE TOTAL 3.417,16 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A)	0,59
B	SÒL PRIVAT 2.013,53 m <sup>2</sup>	58,92%		
	ZONES VERDES 646,24 m <sup>2</sup>	18,91%		
	EQUIPAMENTS 168,52 m <sup>2</sup>	4,93%		
	SUPERFÍCIE VIALS 588,87 m <sup>2</sup>	17,23%		
C	SÒL OCUPAT 1.172,20 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A)	0,34
D	SOSTRE EDIFICAT 3.516,60 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A)	1,03

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	Amb aquesta unitat es pretén la creació d'una façana urbana que doni al carrer de la Residència d'avis que uneix el C/ Joan de Mas amb el C/ Bonamic evitant un tram de carrer de façanes posteriors sense edificabilitat.
<b>DEFINICIÓ:</b>	S'ordena amb una illa de cases en filera reculades de l'alineació de façana per una zona verda.
<b>GESTIÓ:</b>	Compensació. (Es deixa a la iniciativa privada la seva gestió).

21

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

**Núm. 14**  
**CAN PORTABELLA**

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>		
A	SUPERFÍCIE TOTAL 4.186,24 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A)	0,54
B	SÒL PRIVAT 2.260,25 m <sup>2</sup>	53,99%		
	ZONES VERDES 528,11 m <sup>2</sup>	12,62%		
	EQUIPAMENTS 0,00 m <sup>2</sup>	0,00%		
	SUPERFÍCIE VIALS 1.397,88 m <sup>2</sup>	33,39%		
C	SÒL OCUPAT 1.315,33 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A)	0,31
D	SOSTRE EDIFICAT 3.945,99 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A)	0,94

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

<b>JUSTIFICACIÓ:</b>	S'ha delimitat per garantir les cessions corresponents al Pla Especial de Can Portabella aprovat.
<b>DEFINICIÓ:</b>	Es respecta la proposta aprovada pel Pla Especial.
<b>GESTIÓ:</b>	Compensació (Es deixa a la iniciativa privada la seva gestió).

22

**SECTOR UNITAT D'ACTUACIÓ**

**Núm. 15**

**CARRETERA DE MANLLEU**

**DADES URBANÍSTIQUES**

<u>SUPERFÍCIES</u>		<u>ESTANDARDS</u>	
A SUPERFÍCIE TOTAL	1.221,92 m <sup>2</sup>	100,00%	APROFITAMENT (B/A) 0,50
B SÒL PRIVAT	637,72 m <sup>2</sup>	52,19%	
ZONES VERDES	238,03 m <sup>2</sup>	19,48%	
EQUIPAMENTS	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	
SUPERFÍCIES VIALS	346,17 m <sup>2</sup>	28,33%	
C SÒL OCUPAT	255,09 m <sup>2</sup>		OCUPACIÓ (C/A) 0,21
D SOSTRE EDIFICAT	610,96 m <sup>2</sup>		EDIFICABILITAT BRUTA (D/A) 0,50

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

**JUSTIFICACIÓ:** S'ha delimitat per tal de garantir el canvi de situació de la rotonda d'entrada al municipi prevista en les Normes Subsidiàries, desplaçant la mateixa cap a ponent i modificant el límit del Pla Parcial núm. 5, mantenint els paràmetres del mateix.

**DEFINICIÓ:** Es tracta d'una Unitat d'Actuació discontinua, formada per les dues finques següents:

- Finca segregada del Pla Parcial núm. 5, de forma triangular, confrontant a l'oest amb el Pla Parcial núm. 1 i al nord amb la carretera BV-5222.
- Resta de finca triangular, confrontant amb la carretera de Manlleu i a tocar amb el terme de Masies de Roda, exclosa de la Unitat d'Actuació núm. 1, d'acord amb la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme en sessió de 17 de març de 1999.

**GESTIÓ:** Compensació (es deixa a la iniciativa privada la seva gestió).

23

**CAPITOL - III INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES PARTICULARS**

**Art. 18. Actes subjectes a llicència:**

- Estan subjectes a llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix cal obtenir llicència municipal per obrir camins, senders, tallafocs i, en general per fer qualsevol activitat que afecti les característiques del terreny.
- En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de manera que sense això no es pot iniciar cap obra o activitat, encara que tingui les autoritzacions o concessions administratives.

**Art. 19. Actes originats en altres Administracions Públiques:**

- Els actes relacionats en l'art. 18, promoguts per òrgans de l'estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.
- En cas d'urgència o d'interès excepcional es tindrà en compte el que disposa en l'art 250 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

**Art. 20. Contingut de les llicències:**

- Les llicències municipals autoritzen a executar algun dels actes assenyalats en l'art. 18 d'aquestes Normes, per tal fet, aquests actes s'ajusten al que s'estableix el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
- L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui, si amb això pot evitar que es denegui. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
- En cap cas no es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, d'un Pla Especial, d'un Estudi de detall, d'un Projecte de Reparcel·lació o d'un de Compensació.

**Art. 21. Classificació de les obres:**

Als efectes de les determinacions del nou Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny, es consideraran obres Majors les d'aixecament de tota classe de construccions, les que reformin la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin el seu aspecte exterior, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titular. Seran Obres Menors les no compreses en l'enumeració anterior.

**Art. 22. Documentació per sol·licitar llicències:**

- Les sol·licituds de llicències d'Obres Majors s'acompanyaran dels documents següents:
  - Projecte tècnic (3 exemplars), subscrit pel facultatiu competent i pel sol·licitant.
  - Plànol a E: 1/500 del Parcel·lari Urbà, detallant la situació de les edificacions i concretament les profunditats, les altures i la resta de determinacions urbanístiques.
  - Plànol d'Emplaçament Acotat a E: 1/500, detallant els serveis urbanístics exigents (aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació...)
  - Model oficial previst per a les sol·licituds de llicència emplenat.
  - Aquella Documentació que la Normativa específica de la zona demani.

24

- En el cas d'Obres de Reforma, es grafiaran: en negre les obres que es conservin o romanguin, en groc aquelles que desapareguin i en vermell l'obra que es construirà. També es podran representar per mitjà de plànols separats l'estat actual i els que es projectin de reforma.
- Les sol·licituds de llicència per realitzar obres menors s'hauran d'acompanyar de plànol o de croquis a escala, subscrits pel responsable tècnic, i es podrà designar un facultatiu competent per dirigir-les a criteri de l'Ajuntament.

**Art. 23. Procediment pel tràmit de llicències:**

- El procediment per tramitar les sol·licituds de llicències serà l'establert pel nou Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995 de 13 de juny.
- Aprovat l'atorgament, es modificarà l'acord amb la liquidació de la taxa a l'interessat, el qual haurà de pagar-la en el termini que se li assenyali. En aquesta notificació, es farà constar el termini dins del qual haurà d'ésser retirada la llicència.
- Així mateix, en la notificació de la liquidació de la taxa, es farà constar el termini dins del qual podrà, l'interessat, retirar la llicència. Si en aquest termini no l'ha retirada, s'entendrà que hi renuncia i es declararà caducada.

**Art. 24. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicències:**

- En el Sòl Urbà, en tot cas, els terrenys l'edificació dels quals se sol·liciti, hauran de donar façana a la via pública, oberta en tota la nova amplada, que tingui com a mínim els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica. D'acord amb l'article 119 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, a més de ser solar, la via a que doni el front de la parcel·la ha de tenir pavimentada la calçada, encintat de voreres i assenyalsades les alineacions i rasants.
- Els sòls que gaudeixin dels serveis que s'esmenten en els apartats anteriors però que no tinguin encintat de voreres, pavimentació de calçada i enllumenat públic, podran igualment sol·licitar llicència d'acord amb l'art. 40 del Reglament de Gestió Urbanística. Si el terreny donés cara a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'estendran als serveis que faltin als carrers que donin a les diferents façanes.
- Les fiances que es constitueixin per garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran estar prestats per entitats bancàries o d'assegurances.
- En Sòl Urbanitzable, es tindrà en compte allò que disposa l'art.42 del Reglament de Gestió Urbanística.

**Art. 25. Repercussió del cost de la urbanització prèvia:**

- El propietari que per tal de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietats, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no doti de llicències d'obres aquestes propietats, sempre i quan no acrediti haver abonat la part proporcional d'aquestes despeses.
- Les despeses d'urbanització, en el supòsit anterior es distribuïran entre els propietaris afectats en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.
- Perquè es pugui formular la sol·licitud a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, caldrà que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti un projecte de l'obra a

25

realitzar, acompanyat d'una memòria on es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres: noms, cognoms i adreça dels seus propietaris, edificabilitats màximes, segons aquestes Normes, de cadascuna d'aquestes finques, i proposta de repartiment de les despeses de la urbanització. L'Ajuntament, prèvia audiència, en un termini de 15 dies, dels propietaris afectats, aprovarà aquest repartiment si es dona el cas.

**Art. 26. Llicència de moviment de terres:**

La Llicència per a moviment de terres en cap cas no podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellació i de neteja de terres.

**Art. 27. Llicències de parcel·lació:**

- Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres d'independents que pugui donar lloc a la formació d'un medi de població.
- Junt amb la sol·licitud que es presenti, s'haurà d'acompanyar la documentació següent:
  - Memòria justificativa.
  - Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sòl que consta en les Normes, a E: 1/5.000.
  - Plànol de Parcel·lació, a E: 1/200.
- Si el Sòl estigués classificat d'Urbà o d'Urbanitzable, s'haurà d'acompanyar, a més a més del compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no tinguin la consideració de solar.

**Art. 28. Llicència de tancament de parcel·les:**

- Restarà subjecte a llicència el tancament o clos de les finques.
- Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol mena de material que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, com filferro d'espí, vidres en el coronament i altres d'anàlegs, i d'acord amb els acabaments usuals en el municipi.
- Els tancaments que es realitzin en Sòl Urbà i Urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat hauran de seguir les alineacions previstes per a Sòl destinat a edificació privada.
- Les finques afectades de Sistemes Generals o locals i les situades en Sòl Urbanitzable, mentre no tinguin Pla Parcial es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells Sistemes o dels Plans Parcialis que es puguin aprovar. El procediment serà el que regula l'art. 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
- Les finques situades en Sòl no Urbanitzable es podran encerclar definitivament, seguint la línia de propietat excepte si hi ha una Normativa d'ordre superior. Qualsevol sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu i la solució adoptada, que podrà ser acceptada, o no per l'Ajuntament.

**Art. 29. Llicència de publicitat en via pública:**

- La col·locació de rètols a les façanes, indicadors dels establiments, s'hauran d'ajustar a les determinacions del nou Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals pel Decret 179/1995, de 13 de juny i restaran subjectes a llicència d'obres menors. Al contrari, els plafons publicitaris, sigui quin sigui el lloc on es col·loquin i els situats en la coberta dels edificis, tindran consideració d'obra major.

26

2. En tots els casos, a la corresponent instància caldrà afegir un croquis per als considerats d'obra menor i de projecte, i assumir la direcció tècnica per als restants.
3. Els cartells hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector, i se'n podrà denegar la col·locació si no s'hi ajusten.

**Art. 30 Llicència de tallada d'arbres:**

1. Queda subjecta a llicència la tallada d'arbres integrats en masses arbòries en Sòls Urbans i Urbanitzables. Qualsevol sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament.
2. En el Sòl no Urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització de l'organisme que correspongui, per tallar masses arbòries. Si l'Ajuntament veïés que es tallen sense aquesta autorització, podrà suspendre els treballs mentre no s'acrediti haver-la obtinguda.
3. En els Sòls qualificats de Sistemes Generals o Locals, queda prohibida en tots els supòsits la tallada, mentre no s'executin els mateixos.
4. Les tales i abatiments d'arbres que no compleixin les disposicions d'aplicació en terrenys que constitueixin massa arbòria o que es classifiquin com a zones de protecció o conservació, estiguin o no subjectes al règim forestal especial, es consideraran infraccions urbanístiques tal com estableix l'article 266 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol .

**Art. 31. Llicència d'enderrocament:**

1. Està prohibit l'enderrocament de tota part d'una edificació sense haver obtingut llicència prèvia.
2. La sol·licitud que es formuli per obtenir aquesta llicència s'haurà d'acompanyar de l'assumpció de direcció del facultatiu que el dirigirà i de l'autorització a que fa referència la legislació d'arrendaments urbans en el cas que la finca estigüés arrendada. Així mateix, s'hi adjuntarà un document en el qual el sol·licitant es compromet a reparar els danys que pugui ocasionar en els béns de domini públic i reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar, així com els de tercers.

**Art. 32. Llicència de primera utilització:**

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per comprovar si està d'acord amb les Normes Urbanístiques.
2. No podrà atorgar-se aquesta llicència si aquest edifici no s'ajusta a les obres en el seu dia atorgades, mentre no s'autoritzi la legalització, si fos procedent.
3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús és imprescindible per al subministrament municipal d'aigües potables o per la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la d'instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

**Art. 33. Inspecció de les obres:**

1. Abans de començar la construcció d'una obra de nova planta, si l'interessat ho demana l'Ajuntament haurà d'assenyalar sobre el terreny l'alineació fixada, i s' en farà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici.

27

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra sobrepassi de la rasant del carrer i quan assoleixi l'altura autoritzada, per tal que els serveis tècnics municipals facin les comprovacions oportunes, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat de la comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, adjuntant una certificació del facultatiu director, i llavors es farà la inspecció final, per comprovar si l'interessat s'ha ajustat a la llicència atorgada i també per si s'han reparat els danys i perjudicis causats en la via pública : desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat a tercers.

**Art. 34. Caducitat de llicències:**

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produeix per transkurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabades, un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per atorgar les llicències i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana o se n'obté una nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.

**Art. 35. Termini i pròrroga de llicències:**

1. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb la sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos per al començament i per l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides opo legis per la meitat del termini de que es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent, en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demandada si no ha passat almenys la meitat del termini a que es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per acabar-les. La pròrroga per acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.
2. Si havent transcorregut els terminis de pròrroga ope legis, les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat de l'advertiment previ i per a començar o bé acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
3. La present Revisió estableix que en els terminis per a l'execució de les obres seran els següents:
  - Obres majors:
    - 1 any per a començar les obres
    - 3 anys per acabar-les
  - Obres menors:
    - 6 mesos per al seu començament
    - 1 any per al seu acabament

28

En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta. En el cas previst per l'article 213 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol ambdós terminis s'han de comptar des de la data del pagament de les taxes preceptives.

### **TITOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **CAPITOL – I. DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Art 36. Règim urbanístic del Sòl**

1. El regim urbanístic del sòl, d'acord amb el que s'ha previst en el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i en l'art 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de :
  - a) Classificació del sòl segons el seu règim.
  - b) Qualificació del sòl, amb la divisió de Sistemes i Zones.

##### **Art 37. Classificació del Sòl**

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classificarà, als efectes del regim jurídic del sòl, en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Aquesta classificació queda assenyalada en el plànol a e:1/5000 "Estructura General i Orgànica del Territori".
2. El Sòl Urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del Planejament segons els procediments establerts en l'ordenament públic, per mitjà de l'execució de l'obra urbanitzadora prèvia en les Normes i del compartiment de les seves obligacions pels propietaris.
3. El Sòl no urbanitzable no es podrà transformar en urbanitzable durant la vigència d'aquestes.

##### **Art 38. Abans dels terminis de les Normes Subsidiàries**

1. En el Sòl Urbà, les Normes Subsidiàries precisen una ordenació de manera detallada, essent, en conseqüència d'immediat i directe compliment, sense necessitat d'una regulació ulterior.
2. En el Sòl Urbanitzable, cal atorgar caràcter indicatiu a l'ordenació interna de caràcter local dibuixades a l'interior de cada sector, ja que serà el pla parcial el que normativament concretarà aquesta ordenació.
3. En el Sòl no urbanitzable, la regulació és d'aplicació directa, amb les particularitats que s'assenyalen en l'art. 10 d'aquestes Normes Urbanístiques.

#### **CAPITOL – II. SISTEMES GENERALS I LOCAL**

##### **Art. 39. Definició:**

1. Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament relacionats entre si, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
2. Els sistemes seran Generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats a nivell de tot el territori ordenat. En el cas, seran Locals els Sistemes que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.

29

3. Els Sistemes Generals queden assenyalats en els plànols d'Ordenació "Estructura General i Orgànica del Territori" a E: 1/5.000 i "Sistemes Generals i Espais Públics" a E: 1/5.000. La resta de previsions que s'efectuï tenint en compte els sistemes en qualsevol classe de Sòl, tindran la consideració de Locals.

##### **Art.40. Determinació de l'ús:**

1. Els Sistemes Generals que, en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries estiguessin afectats a un servei públic es continuaran prestant tal com s'anava fent.
2. Els Sistemes Generals creats de nou es vincularan a un ús a través de les pròpies Normes o per mitjà de Plans Especials.
3. Els Sistemes Locals quedaran afectats al seu destí per mitjà de les Normes o pel Pla Parcial que ordeni un sector de Planejament.

##### **Art. 41. Execució dels Sistemes:**

1. Els Sistemes Generals s'executaran d'acord amb el que s'ha previst en l'art. 16 d'aquestes Normes.
2. Els Sistemes Locals en el Sòl Urbà es duran a terme a través del sistema previst en el Pla Especial que els ordeni, en la Unitat d'Actuació Urbanística que els emmarqui i, en el cas que no existeixi per mitjà d'un projecte d'obra municipal. Els que estiguin situats en Sòl Urbanitzable es desenvoluparan, en tot cas , a través del sistema establert per el Pla Parcial.

##### **Art.42. Titularitat i gestió dels Sistemes:**

1. El Sòl destinat a Sistemes Generals serà de domini públic o privat, tal com s'estableix en l'art 16 d'aquestes Normes.
2. Les gestions dels serveis que s'estableixen sobre els esmentats sòls es podran efectuar:
  - a) Per gestió directa mitjançant òrgans o entitats de la pròpia administració.
  - b) Per gestió indirecte, preferentment per concessió administrativa.
  - c) Per constitució del dret de superfície o un altre d'anàleg que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla o els Plans Parcials o Especials que es redactin a tal efecte, a excepció de que es tracti de sòl de domini públic en el qual solament hi cap la concessió administrativa.

##### **Art 43. Sistema Viari:**

1. **Definició:**  
Comprèn el Sòl destinat a vies de circulació de vehicles proposades per les Normes Subsidiàries o les que resultin del seu desplegament.  
Es consideren vies : calçades, voreres, zones d'aparcament, carrers de vianants, illetes i altres àrees lliures de protecció o reservades a l'ampliació dels vials existents.

S'inclouen en aquest sistema les vies següents:

- 1.1. Com a Sistemes Generals: hi ha comprès el Sòl ocupat per les carreteres, els enllaços entre carreteres i altres vies i els camins.  
Les carreteres i els camins definits en les Normes en el plànol a E: 1/5.000 "d'estructura General i Orgànica del Territori".
- 1.2 Com a sistemes Locals:

30



- a) El conjunt de carrers per on es distribueix el tràfic en la població i en les seves extensions.
- b) Els passatges només d'accés a les edificacions o que per les seves característiques no admeten tràfic.
- c) La resta de camins rurals que es dibuixen en el plànol a E: 1/5.000 "D'Ordenació del Sòl Rural".

2. Ordenació i regulació:

- 2.1. En el sistema de carreteres s'estableix una reserva de protecció, així com els sectors de millora en el traçat i, per tant, aquest Sòl queden integrats al sistema amb les limitacions i disposicions que estableix la vigent legislació de carreteres.
- 2.2. En la conservació, ús i explotació dels camins rurals s'estableix una jerarquia de protecció que l'Ajuntament tindrà cura de portar a terme.
- 2.3. Les vies integrades en els Sistemes Generals que tinguin la consideració de carreteres quedaran subjectes a la seva Normativa específica. Les vies rurals integrades en els Sistemes Generals quedaran subjectes a les previsions establertes.
- 2.4. Les façanes secundàries, que donen lloc als passatges permetran exclusivament l'accés per usos comercials, indústries de categories 1a i 2a en situacions A i B. Els aparcaments quedaran limitats a un màxim de quatre vehicles per parcel·la.

**Art. 44. Sistema d'Infraestructures:**

- 1. El Sistema General d'infraestructures comprèn els serveis de proveïment d'aigües, centrals receptors i distribuïdors d'energia elèctrica i xarxes de subministrament, centrals de comunicació i telèfons, parcs mòbils de maquinària, xarxes ferroviàries i les seves instal·lacions, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter semblant.
- 2. Les Normes subsidiàries, en els seus plànols d'Ordenació a E: 1/5.000, d'Estructura General i Orgànica del Territori, delimiten reserves per a l'establiment dels esmentats serveis, si bé per executar-les caldrà redactar un Pla Especial.
- 3. Tanmateix, quan el desenvolupament de la ciutat exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans esmentats i no hi hagi una reserva de sòl en aquestes Normes Subsidiàries, es podran situar en Sòl no Urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- 4. En aquest sòl s'admeten només les activitats i les construccions pròpies de la funció que en cada cas tingui assignada de entre les que s'inclouen en la seva definició.

**Art. 45. Sistemes de Parcs i de Jardins Urbans:**

- 1. En aquest Sòl queden compresos els espais lliures destinats a la formació de parcs i de jardins públics.
- 2. Constituiran parcs públics totes les reserves que per a aquesta finalitat duen a terme les Normes Subsidiàries i tinguin la consideració de Sistema General. Sinó seran jardins públics els espais lliures previstos en les Normes i que no tinguin la consideració de Sistema General, i els que prevegin els Plans Parcials, complint l'Art. 25 2b del Decret Legislatiu 1/1990.
- 3. Els Sòls destinats a Jardí Urbà en els Plans Parcials hauran de concentrar-se en un 60% de la seva superfície, en una àrea única, que haurà de ser útil al seus propis objectius i sense que en cap punt els seus pendents siguin superiors al 10%. La superfície destinada a la citada reserva serà com a mínim de 18 metres quadrats per habitatge. Aquesta reserva no podrà ser inferior al

31

10% de la superfície total ordenada, qualsevol que sigui l'ús a que es destinin els terrenys i l'edificació.

- 4. D'acord amb allò que disposa l'art 76 del Decret 146/84, de 10 d'abril, Reglament de la Llei d'Adequació Urbanística de Catalunya, es podrà computar com a jardins públics aquelles superfícies que reuneixen les condicions mínimes següents:
  - a) Presentar una superfície no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, en la qual es pugui inscriure una circumferència de 30 metres de diàmetre mínim.
  - b) Posseir condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals.
  - c) Tenir garantida l'asselellada adequada en relació amb la possible edificació circumdant.
- 5. Els Sòls reservats de Sistema General de Parcs es representen en el plànol 1/2.000 de "Sistemes Generals i Espais Públics". La resta dels espais lliures són considerats Sistemes Locals.

**Art. 46. Usos admesos en parcs i jardins:**

- 1. A més de l'ús d'esbargiment i de descans que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici al gaudiment i a la utilització pública, així com ocupacions temporals per fires, circs i festes en espais no enjardinats, o si les instal·lacions existents són compatibles amb aquestes ocupacions.
- 2. També s'admetran instal·lacions amb l'exclusiu destí a equipaments compatibles amb la funció del parc, mentre no excedeixin del 5% de la superfície del parc.
- 3. La possibilitat d'establir, en general, serveis públics en el subsòl de les zones verdes, requerirà la prèvia tramitació d'un Pla Especial que assegurï la compatibilitat d'ambdós usos tenint en compte l'ús prioritari de zona verda del sòl, el qual no pot resultar perjudicat ni impedirà la plantació d'arbrat.
- 4. Finalment, s'admet la possibilitat de llums i de vistes de les finques veïnes, però no accés a les finques privades.

**Art. 47. Sistema d'Equipaments:**

- 1. Tenen la consideració d'Equipaments Públics els Sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.
- 2. Els Sòls adscrits al Sistema General d'Equipaments públics seran de titularitat pública o privada tal com estableix l'art. 16 d'aquestes Normes.
- 3. A part dels equipaments previstos en les Normes Subsidiàries, la iniciativa particular podrà instal·lar, en les distintes zones d'edificació privada aquells que cregui interessants complint, en tot cas, la Normativa pròpia de cada zona.
- 4. Formen el Sistema General d'Equipaments tots els Sòls del plànol a E: 1/5.000 de "Sistemes Generals i Espais Públics". Els altres seran considerats Sistemes Locals.

**Art. 48. Destí dels Equipaments:**

- 1. En el Sistema General d'Equipaments es poden establir els usos següents:
  - a) Docents: Amb possibilitats d'instal·lar centres maternals i preescolars, d'E.G.B., de B.U.P. de Formació Professional i les seves instal·lacions annexes.
  - b) Sanitari-assistencials: Hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.
  - c) Socio - culturals: Cases de cultura, Biblioteques, Centres socials i llars de vells.
  - d) Administratius: Centres per a l'administració pública, per a congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i altres d'anàlegs.

32

- e) Proveïments: Mercats.
  - f) Cementiris.
  - g) Instal·lacions esportives.
  - h) Serveis públics.
  - i) Serveis recreatius i d'espectacles.
- Tots aquests usos han de tenir interès públic, social o comunitari per poder ésser considerats com a equipaments.
2. La gestió dels serveis que s'instal·lin en cadascun d'aquests equipaments, així com els que es creïn de nou, es vincularan a un ús a través de les Normes Subsidiàries o per mitjà dels Plans Especials. Igualment, per a la mutació de l'ús d'un equipament entre els admesos en aquest tipus de Sòl, es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la meitat de la zona de què es tracti.

**Art. 49. Condicions d'edificació:**

1. L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà de 1,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl. Aquesta edificabilitat es podrà modificar en cada cas concret, en funció de les necessitats de l'equipament a construir i de l'entorn on s'emplaça, a través d'un Pla Especial que justifiqui la modificació.
2. La configuració i la distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal que es consenti, en l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais amb arbres i jardins.
3. L'altura màxima permesa, llevat de casos excepcionals i concrets, serà de 9,50 m sobre la cota natural del terreny, en tots els punts de la parcel·la.
4. Els establiments que estiguin funcionant en el moment de ser aprovades les Normes Subsidiàries que resultin qualificats de sistemes d'equipaments públics o privats, podran ampliar la seva edificabilitat fins arribar a les condicions d'edificació de la zona on estan emplaçats o, com a mínim, podran arribar a un índex d'edificabilitat de 1,50 m<sup>2</sup> de sostre /m<sup>2</sup> de solar.

**CAPITOL III. SÒL URBÀ**

**SECCIO I. DISPOSICIONS GENERALS**

**Art. 50. Definició:**

Tenen la condició de sòl urbà, a l'efecte de la Llei:

- a) El sòl ja transformat perquè té, com a mínim, accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o perquè està consolidat per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableix la legislació urbanística.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament, hagin estat urbanitzats d'acord amb aquest planejament.

**Art. 51. Desplegament de les Normes Subsidiàries:**

**L'Ordenació prevista de les Normes Subsidiàries:**

L'ordenació prevista de les Normes Subsidiàries per al Sòl Urbà serà aplicada directament, sense que calgui un planejament ulterior.

1. No obstant això, els Plànols d'Ordenació assenyalen sectors en els quals l'aplicació de la Normativa i l'obtenció del Sòl públic haurà d'estudiar-se a través de Plans Especials.

2. També, si les circumstàncies ho aconsellen, l'Ajuntament podrà autoritzar la formació d'altres Plans Especials o Estudis de Detall per resoldre la casuística concreta d'acord amb el que estableixen aquestes Normes i altres disposicions legals.
3. Les Normes Subsidiàries preveuen en Sòl Urbà Unitats d'Actuació Urbanística (U.A.U.), a fi d'unificar l'execució de l'ordenament d'una àrea precisa.
4. Amb caràcter general, l'execució de les Unitats d'Actuació Urbanística es farà pel sistema de compensació, excepte en aquells casos en què, per tenir caràcter prioritari, s'efectuï pel sistema de cooperació.

**Art. 52. Parcel·lació:**

S'entén com a parcel·lació la superfície de Sòl Urbà que resulta del procés de divisió de la propietat privada edificable, un cop fetes les aportacions de Sòl per a espais i sistemes públics ordenats pel planejament.

1. Per ser edificables, les parcel·les hauran de complir les condicions de l'art. 24 condicions d'urbanització per a sol·licitar llicència. Les façanes als passatges es consideraran accessoris de la principal, ja que aquesta és la que expressa la condició de solar del terreny de referència.
2. Les normes específiques de cada zona fixen les condicions obligatòries de parcel·lació a fi de garantir les possibilitats d'una edificació adequada. Aquestes condicions poden referir-se a façana mínima, superfície mínima immobilitat o regularització obligatòries, etc. i en tot cas seran prèvies i inexcusables a les condicions d'edificabilitat.
3. Per qualsevol canvi, d'agregació, divisió, de permuta o d'altre dret parcel·lari existent, cal la corresponent llicència de parcel·lació, sense la qual no tindrà validesa a efectes de planejament urbà.

**Art. 53. Urbanització:**

S'entén per urbanització el conjunt d'espais públics i serveis urbans que, formant part dels Sistemes Viaris, d'infraestructura, d'espais lliures o d'equipaments; defineixen el Sòl Urbà d'ús col·lectiu, que permet la formació de solars d'edificació privada.

1. Les obres de configuració d'aquest espais es faran segons els corresponents Projectes d'Urbanització que desenvolupin les determinacions establertes en les Normes Subsidiàries.
2. Les Normes Subsidiàries, indiquen per a les obres d'urbanització les definicions següents:
  - Alineacions de vial i línies de vorada de les vies públiques, les places i els passatges.
  - Els perímetres d'espais verds, dels parcs i dels jardins urbans.
  - Eixos de les conduccions soterrànies de les xarxes d'aigua i de clavegueram.
3. Les determinacions anteriors apareixen en el plànol d'Espais Públics E: 1/2.000. Els projectes d'urbanització corresponents podran introduir prèvia justificació raonada, modificacions adjectives en la forma concreta en què es disposen els elements d'urbanització assenyalats en el plànol.
4. La completa urbanització de l'espai públic corresponent a la façana de cada parcel·la és prèvia a la seva consideració com a solar edificable, tal com apareix en l'Art. 21 del Reglament de Planejament.
5. En les Unitats d'Actuació Urbanística cal primer urbanitzar tota la Unitat a la qual es pugui concedir llicència a l'interior del seu perímetre.

**Art. 54. Edificació:**

S'entén per edificació el procés de construcció privada en ús de l'edificabilitat concedida per les Normes als solars definits com a zona edificable.

1. L'edificabilitat privada s'ordena segons les Normes presents, les disposicions generals referents als usos, el tipus d'ordenació i les zones edificables establertes en les Normes Subsidiàries i en les ordenances d'edificació específiques per a cada zona edificable.
2. L'edificació existent en Sòl Urbà en el moment de l'Aprovació Inicial de les Normes Subsidiàries i que disposi de llicència d'edificació pertinent, d'acord amb el que determina l'art. 19.2 del Reglament de Planejament, queda reconeguda amb dret a mantenir-se, amb les obres de conservació, reforma i consolidació que s'escaiguin, fins i tot en aquells casos en què resulti excessiva o en disconformitat amb les condicions d'ordenació establertes per aquestes Normes. En cas d'enderroc, però, l'obra nova haurà de seguir les ordenances que les Normes Subsidiàries imposen a la zona corresponent.
3. Amb caràcter general i per tots els tipus edificatoris en sòl urbà i urbanitzable s'establirà que, dins de l'alçada reguladora màxima, el punt d'arrencada de la coberta es produirà, com a màxim a 80 cm del pla superior de l'últim forjat mesurat en el pla de façana, i el volum resultant no podrà ser mai considerat com entitat registral independent sinó vinculat a la planta immediata inferior o vinculat a altres espais de la comunitat.

#### **Art. 55 Tipus d'Ordenació:**

Les Normes Subsidiàries estableixen, per al Sòl Urbà, tres tipus d'Ordenació:

- CONJUNTS D'ORDENACIÓ UNITÀRIA
- ILLES D'ALINEACIÓ GEOMÈTRICA.
- SOLARS D'Ocupació SINGULAR.

#### **Art. 56. Zones edificables:**

L'edificabilitat privada del Sòl Urbà es regula, segons la qualificació del Sòl, en dotze Zones, respectivament adients als tres tipus d'Ordenació establerts en l'article anterior.

1. Conjunts d'Ordenació Unitària:

Zona" A ": Conjunts Històrics  
Zona" B ": Conjunts Urbanístics  
Zona" C ": Conjunts Arquitectònics.

2. Illes d'Alineació Geomètrica:

Zona" D ": Illes de cases en filera.  
Zona" E ": Illes pati interior.  
Zona" F ": Illes compactes.  
Zona" G ": Illes de volumetria opcional.  
Zona" H ": Illes de parcel·lació industrial.

3. Solars d'ocupació Singular:

Zona"J ": Residència unifamiliar aïllada.  
Zona"K ": Blocs aïllats.  
Zona"L ": Indústria aïllada.

#### **SECCIÓ II. CONJUNTS DE ORDENACIÓ UNITÀRIA:**

35

#### **Art. 57. Definició i paràmetres reguladors:**

És aquell Tipus d'Ordenació que fixa una regularitat estricta del resultat edificat d'una zona, no només quant a la volumetria, sinó també quant a les formes de divisió parcel·l·ària, en la disposició de l'edificació sobre el solar, en la constància del tipus arquitectònic, en la composició de façanes, en materials i en acabaments.

L'interès d'aquests conjunts pel bon ordre estètic i ambiental de la vila, fa considerar-los com subjectes als criteris d'uniformitat i regularitat que van presidir la seva primera formació. Les llicències d'edificació en tals zones s'hauran de basar en el compliment de l'ordenament unitari que s'estableix per a cada un dels conjunts.

1. Per a aquestes zones es regula el procés:

- a) De conservació i millora de l'edificació existent.
- b) D'ampliació dels edificis ja construïts.
- c) D'extensió i complementació del conjunt, amb edificis nous de la mateixa tipologia.

2. Els conjunts unitaris s'ordenen segons tres zones:

Zona A: Conjunts Històrics  
Zona B: Conjunts Urbanístics  
Zona C: Conjunts Arquitectònics

#### **Art. 58. Zona A. Conjunts Històrics:**

Són aquells conjunts que sense tenir una regularitat de parcel·lació ni d'edificació presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, que els fa veure avui com unitaris.

1. TIPUS D'OBRA PERMESES:

- 1.1. Obres de conservació i restauració:

Són les que van destinades a canviar un o diversos elements malmesos i s'hauran de limitar a una reposició utilitzant matèries de naturalesa semblant o iguals a les que ja hi havia.

- 1.2. Obres de millora:

Són les que, conservant i restaurant les façanes i les cobertes de l'edificació existent, modernitzin les condicions higièniques i sanitàries de l'interior o adaptin la seva distribució a les necessitats actuals.

- 1.3. Obres d'ampliació:

Quan les limitades dimensions de l'habitatge es demostrin massa reduïdes per a un habitatge normal, es permetrà l'ampliació posterior de l'edifici bàsic, fins que cada habitatge arribi als 100 m<sup>2</sup>. o fins que aconsegueixi la fondària edificable de les cases veïnes, sense que aquesta prolongació superi els 18 m.

- 1.4. Obres de Substitució:

Quan l'aprofitament de l'edifici actual sigui manifestament insuficient o quan estigui en estat ruïnós, és podrà enderrocar l'edifici i substituir-lo immediatament per un de nova planta que mantingui les característiques tipològiques i arquitectòniques i compleixi amb els paràmetres reguladors establerts per a les obres de nova planta.

- 1.4.1. Que la superfície construïda en la nova edificació no sigui superior a la enderrocada. Serà igualment aplicable en aquest cas el que disposa l'apartat 3 d'aquest article.

36

- 1.4.2. Que es mantingui la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana i en relació a l'edifici enderrocat o al conjunt del carrer i a les característiques dels voladissos.
- 1.4.3. Que no s'alterin els materials de coberta ni les qualitats i el color de la façana respecte als del conjunt.
- 1.4.4. S'ajustaran a les alineacions de les Normes Subsidiàries mantenint la mateixa divisió parcel·laria. Es permet, no obstant això, agrupar les parcel·les, sense superar una amplada de façana màxima resultant de 10 m.
- 1.4.5. Que no es faci excavació de terres.

1.5. Obres de nova planta:

Els solars sense construcció en el moment de l'aprovació Inicial de la present Revisió de les Normes Subsidiàries podran ser edificats d'acord amb les condicions següents:

- 1.5.1. S'ajustaran a les alineacions de les Normes Subsidiàries, mantenint la mateixa divisió parcel·laria. Es permet, no obstant això, agrupar les parcel·les sense superar una amplada de façana màxima resultant de 10 m.
- 1.5.2. No es determina cap parcel·la mínima, això, no obstant, els solars existents podran dividir-se mantenint una façana mínima de 6 metres.
- 1.5.3. L'edificació seguirà l'alineació de vials, amb una profunditat edificable que serà la mitjana de les dues finques veïnes, i en cap cas podrà ser superior als 18 metres.
- 1.5.4. L'alçada de la cornisa de la nova edificació es situarà entre les dues finques veïnes, com a màxima i mínima. En cas de que els solars del costat no estiguessin edificats s'agafarà com a referència la mitjana de les finques existents en el tram de carrer on es troba situada la finca.  
L'alçada de referència per a les edificacions de PB+2PP serà de 9,50 metres fins a sota la barbacana.
- 1.5.5. La composició estètica, els voladissos, els materials, el color dels acabaments, l'altura dels portals i la forma de la coberta seran semblants dels de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.
- 1.5.6. El patí posterior de la parcel·la podrà ser ocupat per una planta baixa amb una edificació d'ús auxiliar fins a un màxim del 30% de la superfície del pati. La resta quedarà lliure d'edificació.
- 1.5.7. La coberta dels cossos auxiliars serà inclinada i de teula, no practicable amb una alçada que no podrà ser superior a la planta baixa de l'edifici principal.

2. LLICÈNCIA I EXECUCIÓ DE LES OBRES:

2.1. Sol·licituds de Llicències:

La sol·licitud de llicència per a aquestes edificacions s'haurà d'acompanyar, a E: 1/50 o 1/100, del total de plànols de les edificacions existents en la parcel·la i de les dues cases veïnes, amb plantes, seccions, alçats de les façanes i càlcul del volum i de les superfícies existents, indicació de tanques, arbres i altres elements a més de fotografies del seu estat i, si són possibles, els plànols de les plantes.

2.1. Llicència d'enderrocs:

37

No es podrà concedir sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix, i també al compromís de cedir a l'Ajuntament aquells elements constructius antics (llindes, rajoles, reixes, etc.) que tinguin valor artístic i no siguin reutilitzats en l'obra nova, si no es que la propietat en garanteixi la conservació.

2.2. Execució de les obres:

En totes les obres en zona de conjunt històric i per mantenir les condicions ambientals del veïnat, es recomana de no utilitzar maquinària pesada o sorollosa, ni camions de més de dos eixos, ni ocupar, ni obstruir la via pública, per tant, les obres haurien de fer-se amb tècniques i materials tradicionals, que no faran, del període de construcció, un impacte destructor sobre l'entorn i la vida del barri, com fan les tècniques de construcció pensades per a l'edificació oberta.

- 2.3. Edificis ruïnosos: La ruïna d'un edifici que forma part d'un conjunt, si es causada per una incúria manifesta de la propietat i no es solucionada immediatament, serà inclosa en el Registre d'edificació forçosa.

3. CONDICIONS DE COMPOSICIÓ EXTERNA DELS EDIFICIS:

En les obres d'ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents vincles de composició.

- 3.1. La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals característiques de les edificacions que entren en aquesta Normativa.  
Aquesta composició es regularà per eixos de simetria de la manera següent:
- façanes menors de 5 m: tindran un màxim d'1 eix.
- façanes entre 5 i 7 m: tindran un màxim de 2 eixos.
- façanes entre 7 i 9 m: tindran un màxim de 3 eixos.
- façanes de més de 9 m: tindran el nombre d'eixos que resulti de dividir per tres, més un.
- 3.2. Els forats d'enllumenat i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 20% de tot el plànol de façana. Se'n prohibeix la concentració de més del 50% per planta. Igualment es disposa d'un massissat, mínim, de 80 cm a mitjanera en totes les plantes.
- 3.3. Cobertes: Les teulades seran de teula i tindran un pendent de 30% constant. És obligatori la barbacana, amb una volada màxima de 80 cm i amb la inclinació i les característiques materials de les veïnes.
- 3.4. En els voladissos i cossos sortints s'estableixen les limitacions següents en la primera planta: volada màxima: 0,60 m superfície màxima: façana x 0,40. En la resta de plantes: Volada màxima: 0,40 m. Superfície màxima: longitud de la façana x 0,20 m.
- 3.5. La densitat d'habitacles per parcel·la en les obres de substitució no podrà excedir del doble dels existents.
- 3.6. La modificació de l'ús actual de les edificacions que formen part dels conjunts històrics requereix la corresponent llicència municipal.

4. COMISSIÓ CONSULTIVA:

Per l'interès de totes les comunitats de conservar el patrimoni cultural que han rebut, i mantenir-lo com a expressió històrica, el municipi crearà una Comissió Consultiva de gent interessada i que conegui la realitat cultural del lloc. Aquesta Comissió redactarà un informe previ a la concessió de llicències en aquest Conjunts, que l'Ajuntament valorarà juntament amb l'informe tècnic municipal.

38

#### 5. USOS:

Són permesos els usos residencials en totes les seves modalitats, i els comercials, religiosos i culturals i d'oficines.

L'ús industrial es limita a les activitats de categoria primera, en la situació "A"

L'ús d'aparcaments de vehicles queda limitat al nombre d'habitatges de l'edificació. Es podrà autoritzar la construcció de plantes soterranis prèvia la tramitació d'un Estudi de Detall.

#### **Art. 59. Zona B. Conjunts Urbanístics:**

Són aquells conjunts ordenats i edificats simultàniament segons un projecte global i en els quals la parcel·lació és regular i geomètrica i l'edificació repeteix unes tipologies arquitectòniques. Tant els edificis com els espais intermedis i els públics responen a un ordre precís i definit.

##### 1. PARÀMETRES REGULADORS:

Les possibilitats d'aplicacions i de reformes d'aquests conjunts es regularan per mitjà de la redacció d'un Estudi de Detall de cada unitat parcel·laria a edificatòria, que defineixi, amb la precisió necessària, els tipus d'operacions a realitzar.

- Aquest Estudi de Detall, que tindrà un projecte únic per cada tipologia, serà redactat per l'Ajuntament en col·laboració amb el veïnat afectat i quedarà a disposició de la propietat privada a l'hora de portar a terme l'edificació.
- Mentre no es redacti l'Estudi de Detall, no es permetrà cap tipus d'obra de nova planta o que reformi els elements externs de les cases, portes, finestres, tanques, cobertes, etc.
- Les limitacions quant a les fondàries edificables queden dibuixades en els plànols d'Ordenació del Sòl Urbà i Urbanitzable, a E: 1/2.000.
- L'altura reguladora és la que ja hi ha, excepte si l'Estudi de Detall defineix una nova altura per als conjunts.
- En els solars que no estiguin edificats en el moment de l'aprovació inicial de la present Revisió, els edificis hauran de complir els paràmetres reguladors següents:
  - Façana mínima: 6,00 m.
  - Parcel·la mínima: 120 m<sup>2</sup>.
  - Alçada reguladora: 9,50 (PB+2PP)
  - Fondària edificable: P. Baixa: 14,00 metres.
  - P. Superiors: 12,00 metres.
  - Les obres d'ampliació, una vegada definides per l'Estudi de Detall, es realitzaran per grups de cases de construcció primitiva simultània.
  - Els voladissos seguiran la mateixa normativa que els conjunts del tipus "A"

##### 2. USOS:

Són permesos els usos residencials comunitaris d'habitatge unifamiliar, i els comercials i culturals amb superfícies menors de 100 m<sup>2</sup>. L'ús industrial es limita a les activitats de primera categoria en les situacions A i B.

##### 3. NORMATIVES ESPECÍFIQUES ZONA B:

###### B1- BARRI PLA XIC

- Es podrà ocupar la planta primera com ampliació de l'habitatge existent, sense poder modificar el nivell de la teulada actual. També es podrà modificar les obertures i tancaments de la planta primera.

39

- Serà permesa la construcció de marquesines de protecció en les portes d'entrada dels habitatges.
- No es podrà ocupar els patis anteriors als habitatges ni modificar les alineacions dels habitatges existents actualment. Tampoc es podran modificar les altures ni tipologia de les tanques dels patis anteriors.

###### B2- BARRI SANT SEBASTIÀ:

- Les cases de les cantonades es podran ajustar a les alineacions del carrer.
- Les cobertes de les parts ampliades de les cases de les cantonades hauran de ser a 3 aigües.
- Els patis posteriors que donen als passatges seran edificables en planta baixa en la seva totalitat en la mateixa alçada de la planta baixa existent. La coberta haurà de ser plana.

#### **Art. 60. Zona "C" Conjunts Arquitectònics:**

Són aquells conjunts resultat de l'edificació successiva de trams de carrers, cada tram fet de parcel·les i edificacions idèntiques. El conjunt de trams resulta de característiques molt semblants, també per la seva regularitat en la divisió parcel·laria i en la tipologia constructiva, que li dona una unitat arquitectònica global. Les vies i els espais públics, però, són molt elementals i responen tan sols a la necessitat d'accés de les cases i de les parcel·les a la trama general de serveis. En aquests conjunts, interessa regular el manteniment del caràcter uniforme i la complementació o l'extensió en els fragments necessaris, fins a formar unitats urbanístiques completes.

En alguns dels carrers que disposaven d'aquesta qualificació, la repetició d'edificis no ha estat uniforme, per tant a la realitat, i en contra de la definició que donen les Normes vigents, els conjunts presenten un baix grau d'uniformitat.

Aquest fet afegit a la baixa qualitat arquitectònica i el gran nombre de modificacions i reformes que han distorsionat el conjunt, ha implicat el pas a la tipologia D que recull totes les característiques de la tipologia C original així com totes les reformes fetes dels conjunts següents.

- Barri Bonamic
- Carrer Collsacabra

##### 1. PARÀMETRES REGULADORS

Les possibilitats d'ampliació de les edificacions vindran definides per la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament per aquest tipus d'edificacions aprovada en data 31/01/1995, i que defineix les ampliacions per a cada un dels grups d'habitatges d'aquesta tipologia i que s'acompanya com a annexa al present article.

Com a norma general, pels casos en que no disposin de qualificació específica, els paràmetres reguladors seran els següents:

- **Alçada reguladora:** serà de dues plantes a més de la baixa (9,50m sota barbacana). En aquelles cases que es componen de planta baixa i de planta primera es podrà construir una planta segona d'igual alçada que la primera.
- **Profunditat edificable:** es fixa en 14 metres a la planta baixa i 12 metres a la primera i segona.
- **Parcel·la mínima:** L'existent abans de l'aprovació de la Revisió de les Normes i en cas de segregació serà de 110 m<sup>2</sup>.
- **Façana mínima:** L'existent abans de l'aprovació de la Revisió de les Normes i en cas de segregació serà de 5,50 metres.

40

Totes aquestes edificacions hauran de mantenir el caràcter unifamiliar, per tant l'ampliació s'ha d'entendre com una continuació de l'habitatge existent.

## 2. NORMATIVES ESPECÍFIQUES ZONA "C"

### C1- CASES COOPERATIVA

1.1. SITUACIÓ: Comprèn el conjunt de 6 illes de cases situades entre els carrers Sant Pere, Casserres, Joan Maragall i Pep Ventura.

#### 1.2. ESTAT ACTUAL:

El conjunt d'aquest habitatges, coneguts com a habitatges de la cooperativa i agrupats en 6 illes diferents, si bé varen ser de construcció unitària, presenten característiques diferents en cada una de les illes, i per tant les modificacions proposades hauran de ser diferents en funció de la funció de la situació i característiques concretes de cada illa així com també en funció de les cases dins de la pròpia illa, diferenciat entre cases situades en les façanes laterals i cases situades entre mitgeres.

La problemàtica principal existent actualment en aquest habitatges es l'existència de patis posteriors molt petits (de 3,00 metres) els quals s'han anat ocupant de forma totalment desordenada a base de construir-hi coberts i petites ampliacions, arribant a una ocupació pràcticament total dels mateixos, tal com es pot comprovar en el plànol d'estat actual d'aquest habitatges.

Un altre característica general d'aquest habitatges és la petita dimensió dels mateixos i que no disposen de garatge per a vehicles.

#### 1.3. MODIFICACIONS PREVISTES:

##### a) CASES CARRER SANT PERE ENTRE C/VERGE DE MONTSERRAT I CASSERRES:

Aquestes cases són actualment d'una sola planta baixa i sense garatge, amb unes grans limitacions de superfície, el que ha representat un conjunt de queixes per part dels propietaris.

La proposta de l'Ajuntament per aquest grup d'habitatges passaria per la possibilitat d'addicionar una planta pis, amb els següents paràmetres reguladors.

1. L'ampliació s'entén de l'habitatge existent actualment, no permetent-se el desdoblament en dos habitatges.
2. L'ampliació de la planta superior es realitzarà seguint el perímetre original de la planta baixa en la seva totalitat, no permetent-se les ampliacions parcials d'aquest perímetre.
3. L'alçada de l'ampliació serà de 2,60 m. interiors, construint el nou forjat (terra de la planta pis) per damunt del nivell de les bigues actuals.
4. Les finestres del carrer seran de 1,40 x 1,40, centrades en el mig de la finestra i portal inferiors.
5. No es permetrà el tancament del portal inferior, obligant als veïns que sol·licitin l'ampliació, a recuperar la forma que tenia originàriament, en cas d'haver-hi realitzat modificacions posteriors.
6. Les finestres de la façana posterior seran de les mateixes dimensions i situació que les de la façana del carrer, no permetent-se cap tipus d'obertura diferent (balcó, terrassa, etc.)

41

7. La coberta serà del mateix tipus que l'existent actualment, a dues aigües i amb una pendent del 30%.

8. No es permetrà cap tipus de construcció en els patis posteriors ni cap ampliació de les construccions existents.

9. La façana serà arrebossada i pintada d'un mateix color per a tot l'habitatge.

10. L'escala d'accés a la planta superior es realitzarà cobrint el passatge original, accedint pel menjador-sala d'estar mitjançant l'obertura d'un portal.

11. Aquest nou volum es cobrirà amb una teula àrab, de manera que el carener superior estigui al mateix nivell que l'alçada de l'habitatge.

12. La façana al carrer d'aquesta escala estarà reculada 10 cm. de l'habitatge i tindrà la mateixa alçada que l'habitatge abans de fer l'ampliació.

##### b) CASES ENTRE MITGERES DE LA RESTA DE CARRERS:

Aquest grup de cases estan formades de planta baixa i planta primera, disposen d'un petit jardí a la façana principal, no disposen de garatge i tenen molt poc pati (3 m. de fondària)

La majoria de patis estan ocupats per coberts i construccions auxiliars.

La proposta d'ampliació per aquest grup passaria pel compliment dels paràmetres següents:

1. L'ampliació permesa es podrà realitzar en planta baixa i planta primera, en la superfície marcada en el plànol.
2. L'alineació de la planta baixa vindrà delimitada pel reclam de la façana posterior tal com marca el plànol de planta.
3. No es permetrà cap tipus de construcció al pati posterior ni cap ampliació de les existents.
4. L'ampliació de la planta pis es realitzarà seguint el perímetre permès a la planta baixa i no podrà existir cap superfície volada sobre el pati.
5. La coberta de la zona ampliada seguirà la mateixa pendent de la coberta general.
6. La façana serà arrebossada i pintada del mateix color per a tot l'habitatge.
7. No es permetrà l'accés a la zona ampliada des del pati.
8. Es permetrà l'obertura de portes de garatge en la façana principal en el cas de que amb l'ampliació posterior es realitzi una redistribució de la planta baixa que permeti la ubicació en la mateixa de cuina, menjador, lavabo i garatge. Aquesta obertura serà de 2,50 metres d'amplada com a màxim, si bé en les cases situades en els números pars dels carrers, la construcció del garatge es inviable a causa del desnivell existent entre el carrer i el terra de les cases.

##### c) CASES DEL CARRER PAU CASALS ENTRE ELS Núm. 5 i 7:

Aquestes cases es diferencien de la resta en que disposen d'un passatge posterior per a vianants de dos metres d'amplada, existint a l'altre costat del mateix uns edificis plurifamiliars de planta baixa i tres plantes superiors. Les ampliacions permeses en aquest grup de cases seran les següents:

1. Es podran ampliar les cases en 2,50 metres des de la part més sortint del projecte de construcció inicial.

42

2. Aquesta ampliació serà única i obligatòria per a totes les cases que pretenguin realitzar obres d'ampliació. L'ampliació s'haurà de realitzar en tota l'amplada de la façana i no podrà ser inferior ni superior als 2,50 metres.

3. L'ampliació permesa es podrà realitzar en planta soterrani i en plantes pis. L'acabat de la coberta serà a base de teula àrab, seguint la mateixa pendent de la coberta existent actualment.

4. La façana serà arrebossada i pintada del mateix color per tota l'habitatge.

d) **CASES SITUADES A LES CANTONADES:**

Actualment totes les cases situades en els testers de les illes, formen un conjunt molt irregular, amb unes finques amb el pati cobert, altres amb construcció de planta baixa i planta pis en tota la superfície de la finca i altres amb el pati sense edificar.

La proposta per aquest conjunt d'habitatges passarà per permetre la construcció de totes les finques situades en les façanes laterals de planta baixa i planta pis en la totalitat del solar, aconseguint d'aquesta manera unes façanes contínues i uniformes. Aquestes ampliacions es regularien de la manera següent:

1. Es podran ampliar totes les cases situades en les façanes laterals de les illes de cases en planta baixa i planta primera, sense permetre el desdoblament de la finca en dos habitatges independents.

2. Les ampliacions es realitzaran ocupant la totalitat de la façana del pati a la via pública. En la part posterior es deixarà com a mínim un pati de 3 metres lliure d'edificació tant en planta baixa com en planta primera.

3. No es fixa una fondària edificable concreta pels patis, ja que al ser aquests de diferents mides, la fondària edificable dels mateixos vindrà regulada per l'apartat anterior.

4. La coberta de la part ampliada serà plana. La cornisa de l'ampliació es situarà just per sota de la teulada existent actualment.

5. En la planta baixa de la part ampliada es podran construir garatges per a vehicles. L'amplada de les portes no podrà sobrepassar els 2,50 metres d'amplada.

En la planta primera es podrà construir una sola finestra centrada amb la porta del garatge de la planta baixa.

6. La façana serà arrebossada i pintada i tindrà un tractament unitari per a tota la finca ampliada.

**C2- BARRI BONAMIC (Cases INPRO)**

Són aquelles en que l'edificació s'ordena en blocs longitudinals formats per repetició de parcel·les construïdes entre mitjaneres. El pati d'illa és lliure de tota edificació.

Són parcel·les pensades bàsicament per a habitatges socials de cost reduït, amb una superfície màxima de sostre edificable fixat.

Aquests habitatges es situen en pastilles repetides, que s'hauran de tractar de forma unitària i conjunta, per tal d'afavorir un conjunt homogeni. Serà condició obligatòria definir en un Estudi de Detall per a cada pastilla diferent.

**1. PARÀMETRES REGULADORS**

- façana mínima ..... 6,00 m.
- parcel·la mínima ..... 100,00 m<sup>2</sup>.

43

- profunditat edificable ..... 14,00 m.
- alçada reguladora ..... 6,50 m. (PB+1P)
- sostre màxim edificable, per habitatge 135,00 m<sup>2</sup>.

**2. REGULACIÓ D'ÚS**

Es permet l'ús residencial en habitatges unifamiliars. L'ús comercial i d'oficines queda condicionat a una ocupació màxima de 150 m<sup>2</sup>.

L'ús industrial a la categoria primera, situacions A.

**C3- BARRI BONAMIC (cases INPRO)**

Són aquelles en que l'edificació s'ordena en blocs longitudinals formats per repetició de parcel·les construïdes entre mitgeres. El pati d'illa és lliure de tota edificació.

Són habitatges pensats bàsicament per a habitatges socials de cost reduït, situats en un sòl que enrasa el pati a nivell de planta primera.

Aquests habitatges es situen en pastilles repetides, que s'hauran de tractar de forma unitària i conjunta, per tal d'afavorir un conjunt homogeni. Serà condició obligatòria definir en un Estudi de Detall per a cada pastilla diferent.

**1. PARÀMETRES REGULADORS**

- façana mínima ..... 6,00 m.
- parcel·la mínima ..... 100,00 m<sup>2</sup>.
- fondària edificable ..... 12,00 m.
- alçada reguladora ..... 9,50 (PB+2PP)
- alçada reguladora planta baixa: La planta baixa en les zones porxadades tindrà una .....alçada lliure de 3,10 m.

- Coberta: inclinada, 30% pendent, amb teula de color roig.
- Soterranis: permesos en tota la fondària edificable.
- Volada: El vol màxim serà de 1m. i es realitzarà amb un gruix mínim i màxim de 15cm. Amb formigó motllurat.
- Porxos: Obligatòria la construcció d'un porxo a nivell de carrer de 2m de fondària per tota l'amplada de la parcel·la.

**Paràmetres constructius dels porxos:**

- El porxo es realitzarà segons plànols de detall, amb pilars de formigó armat, formats per sòcol i capitell. El sòcol i capitell es deixaran acabats de l'encofrat vist. L'anima es deixarà buixardada.
- La llinda recolzada sobre els pilars, es realitzarà de formigó armat, amb un punt de 40 cm seguint els plànols indicatius.
- El terra del porxo es realitzarà amb paviment de rajola hidràulica tipus "vibrozaali" petri (imitació pedra) de 30x30x3,7 cm amb acabat superficial buixardat amb bisell, de la casa comercial Escofet, Júlia o similar. Es col·locarà amb morter de dosificació 250kg/m<sup>3</sup> de c.p. i es donarà una pendent de 0.5% en direcció al carrer.

**2. CONDICIONS DE COMPOSICIÓ**

- La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals
- La composició es regularà amb eixos verticals de simetria.
- Els voladissos seran de 1,00 m en cas d'existir, i seran realitzats amb formigó vist acabat amb una motllura del mateix material.
- Les baranes es realitzaran amb acer pintat de color gris metal·litzat.
- Les teules seran de teula de color roig amb un 30% de pendent. En cas de realitzar la barbacana, aquesta estarà formada per dos cossos, el primer corresponent al forjat, amb una volada de 50 cm i el segon corresponent a la llosa vista de formigó pròpia de la comarca, amb una volada de 40 cm.

44

- Els canals i baixants seran de planxa d'acer i no podran passar pel sostre en les zones del porxo.

### 3. REGULACIÓ DE L'ÚS

Es permet l'ús residencial en habitatges unifamiliars. Són permesos els usos comercials, recreatius, culturals, oficines, sanitaris i de serveis tècnics.

- L'ús industrial permès es la categoria primera situació A.

#### C4- CARRER ESCOLES

1. *Situació:* Abasta l'illa de cases compresa entre els carrers Escolles, Amadeu Vives, Santa Tecla i el límit del Sòl Urbà.
2. *Estat actual:* Conjunt de cases de planta baixa i planta primera, que disposen d'un jardí a la façana principal i d'un pati a la façana posterior. No han sofert pràcticament cap modificació des de la seva construcció.
3. *Modificacions permeses:* No es podrà realitzar cap tipus d'ampliació posterior i es mantindrà la profunditat edificable inicial i l'alçada reguladora existent. Només es podrà modificar l'aspecte actual a través d'un Estudi de Detall realitzat per a tot el conjunt d'habitatges.

#### C5- CARRER SANTA TECLA

1. *Situació:* Comprèn les 10 cases de construcció unitària situades al carrer Santa Tecla.
2. *Estat actual:* Actualment aquestes cases, de molt poca superfície es troben en una situació bastant degradada pel que s'haurien de donar facilitats per la seva rehabilitació.
3. *Modificacions permeses:* A causa de la limitada superfície dels habitatges, i tenint en compte la gran superfície de solar de que disposen, es permetrà l'ampliació lateral de 3,30 metres i posterior també de 3,30 metres d'acord amb els plànols de la modificació aprovada per l'Ajuntament el 31/1/95, de tal manera que permetran la instal·lació d'un garatge o d'un altre habitació, respectant sempre les característiques actuals de la façana. Aquesta ampliació permesa podrà anar acompanyada de la modificació o reforma interior de l'habitatge, segons necessitat de cada família.  
Es permetrà també l'arranjament de la teulada, amb la construcció de barbacanes, inexistents actualment, a base de colls de fusta o formigó i teula àrab vermella.

#### C6- CARRER LLEIDA

1. *Situació:* Abasta la totalitat de les cases situades en els números parells de l'esmentat carrer.
2. *Estat actual:* Habitatges formats de planta baixa i planta primera amb pati en la meitat de la façana principal i a la part posterior.  
La distribució i superfície de les cases és pot considerar correcte.
3. *Modificacions permeses:* No es permetrà cap tipus de modificació ni ampliació dels habitatges actuals. Es mantindrà la profunditat inicial dels habitatges en planta baixa a causa de la poca fondària dels patis posteriors.  
Només es permetrà la construcció d'un balcó en la primera planta de la façana posterior de 1,00 m. de volada separat 0,60m. de les finques veïnes.  
Només es podrà modificar l'aspecte actual a través d'un Estudi de Detall realitzat per tot el conjunt dels habitatges.
4. REGULACIÓ DE L'ÚS

Es permet l'ús residencial i l'habitatge unifamiliar. L'ús comercial queda condicionat a una ocupació màxima de 100 m<sup>2</sup>. L'ús industrial es limita a les categories A i B.

45

## SECCIÓ III. ILLES D'ALINEACIÓ GEOMÈTRICA

### Art. 61. Definició i paràmetres reguladors:

És aquell tipus d'ordenació que, desenvolupant-se per edificació mitjana d'iniciativa i ritme fraccionat, ha de configurar un resultat volumètric regularitzat segons les alineacions geomètriques. Entenem com a illa la unitat d'aquest tipus d'ordenació, definida per un perímetre exterior tancat segons un polígon convex d'alineacions que són precisament les de façanes a la via pública.

És a dir, que l'ordenació en illa serà la que disposa l'edificació segons un perímetre de façanes a la via pública, que tenen alineacions geomètriques tancades segons una poligonal convexa.

1. S'estableix cinc zones amb aquest tipus d'ordenació en illa:

Zona D: Illes de cases en filera.  
Zona E: Illes de pati interior.  
Zona F: Illes compactes.  
Zona G: Illes de volumetria opcional.  
Zona H: Illes de parcel·lació industrial.

2. El volum edificable d'aquestes illes es regula segons alineacions obligades a les façanes exteriors a la via pública i interiors al pati d'illa, segons els paràmetres de màxima altura reguladora (i nombre de plantes) i el coeficient d'ocupació de parcel·la, i segons els paràmetres de mínima en superfície i en longitud de façana de les parcel·les. A més, en les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà i en els sectors de Sòl apte per Urbanitzar, s'estableixen uns paràmetres addicionals de màxima en nombre global d'habitatges i en coeficients d'edificabilitat (metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl en brut).  
Es prenen, com a reguladors de la volumetria edificable en les illes d'alineació geomètrica, els paràmetres definits en els paràgrafs següents.
3. **Línia de façana:** És l'alineació geomètrica que marca la separació entre el Sòl privat i la via pública. Ve donada pels plànols d'ordenació i normalment, però no sempre, defineix amplades constants i regulars de l'espai viari.
4. **Façana mínima:** La condició per la qual un solar pugui ser edificable, separadament, és que ha de donar de cara a la via pública.
5. **Parcel·la mínima:** La condició per la qual un solar pugui ser edificable, separadament, és que ha de tenir una superfície mínima.
6. **Pati d'illa (Profunditat edificable):** És la superfície inclosa per l'alineació geomètrica que defineix les façanes d'edificació interiors a l'illa. Aquesta alineació és normalment, però no sempre, paral·lela a la línia de façana segons una "profunditat edificable".
7. **Ocupació de parcel·la:** És la proporció edificable en planta baixa de la superfície.
8. **Planta Baixa:** Es regula com a tal el volum construït des del nivell de la rasant de la façana, en el seu punt mig, fins a una altura màxima de 3,60m, a partir de qual el volum restant es considerarà com una primera planta en altura.  
A les plantes baixes serà permesa la construcció de terrabastalls lleugers, sempre que no tinguin accés independent des de l'exterior, se separin almenys quatre metres de la línia de façana i guardin alçades interiors lliures mínimes de 2,40 m.
9. **Soterrani:** Són les superfícies construïdes per sota de la planta baixa de la parcel·la. Són permesos en les zones d'ordenació en illa i es sotmeten a les mateixes condicions d'ocupació que la planta baixa corresponent, sempre que es tracti de parcel·les de superfície superior als

46



200 m<sup>2</sup>. No es podran utilitzar per habitatge ni tindran usos complementaris residencials o sanitaris. Els pisos inferiors a un primer soterrani només podran ser destinats a garatges, sala dels mals endreços, instal·lacions tècniques, cambres blindades, etc.

10. **Plantes d'edificació:** És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden fer-se i utilitzar-se al damunt de la planta baixa de la parcel·la. Aquestes plantes superiors han d'ajustar-se en línia de façana, pati d'illa i profunditat edificable a les ordenances específiques de cada zona que fixen també el seu nombre màxim. L'alçada lliure entre les plantes de pis serà com a mínim de 2,50 m i com a màxim de 3,00 m.

11. **Volada màxima:** És la condició que fixa les característiques i la superfície màxim permesa perquè les plantes altes envaeixin la superfície vial, més enllà de la línia de façana, en forma de balcó, galeria o tribunes.

La superfície màxima serà el producte de la meitat de l'amplada de façana, per:

0,40 m. en carrers de no més de 6 m. (vol. màx.: 0,40)

0,60 m. en carrers de no més de 8 m. (vol. màx.: 0,60)

0,80 m. en carrers de no més de 12 m. (vol. màx.: 0,80)

1,00 m. en carrers de més de 12 m. (vol. màx.: 1,00)

Les superfícies indicades en aquestes Normes són les màximes per a balcons i galeries (balcons coberts). En cas que es construïssin tribunes o marquesines tancades, les superfícies de volada màxima seran la meitat de les fixades.

Excepte en els carrers de més de 12 m serà obligat en tots els casos que el front del voladís sigui paral·lel a la línia de façana i que l'arracada es retiri 80 cm de l'eix mitjaner. No es permeten voladissos en planta baixa superiors a 20 cm. Sobre el pati d'illa, excedint la profunditat edificable, valdran els mateixos paràmetres que tingui la corresponent façana del carrer. Els ràfecs de teulada tindran una volada de 0,40 m. en els carrers d'amplada fins a 12 m, i de 0,80 m en els carrers més amples.

L'alçada mínima dels voladissos serà de 3,00 metres.

Els rètols hauran de retirar-se 30 cm del límit de la vorada.

L'altura dels rètols serà també de 3,00 metres com a mínim.

12. **Alçada reguladora:** És la cota màxima a que podrà arribar l'últim sostre de l'edificació, mesurada en el punt mig de la línia de façana, entre el nivell de la rasant del carrer i la intersecció amb la cara superior del sostre (o la seva projecció horitzontal, en cas que estigui endarrerit). Per damunt d'aquesta alçada només podran construir-se barbacanes o baranes de terrat, acabaments de coberta o elements decoratius amb una alçada no superior a 1,00 m i construccions auxiliars, com dipòsits, claraboies, caixes d'escala i ascensors, etc. sense superar un diedre del 30%, definit sobre el pla horitzontal de l'alçada reguladora i des de les línies de façana i de profunditat edificable.

#### 12 bis. Regles sobre la determinació d'alçades:

1. Punt de referència per amidar l'alçada reguladora màxima: La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada dependrà del vial que serveixi de paràmetre regulador, i haurà de subjectar-se a les regles següents:

- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota major i el centre d'aquesta de menys de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- Si la diferència de nivells és major de 0,60 metres l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota major.
- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de tres metres per dessota d'aquell punt

47

d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris per tal que això no s'esdevingui. A cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis que afronten a una sola via o amb només un frontal edificable: L'alçada reguladora s'haurà d'amidar a la façana del solar o per cada tram independent en què es divideixi per aplicació de les regles descrites a l'apartat anterior.

3. Edificis que afronten a dues o més vies que formen cantonada o xamfrà:

- Si l'alçada és la mateixa a cada front de vial, caldrà aplicar el que es disposa al número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.
- Si les alçades reguladores són diferents, les més grans es podran córrer pels carrers més estrets adjacents, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat que, amb un límit màxim de trenta (30) metres sigui la major de les dues següents: un cop i mig l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada, de la prolongació de la línia límit de la profunditat edificable corresponent al carrer d'amplada major. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà, a la resta de la façana, l'alçada pertinenent a l'amplada del vial al qual correspon, com si l'esmentada resta constituís una unitat independent.

4. Edificis amb frontal a dues o més vies que no formin cantonada o xamfrà: Els edificis en solars que afronten amb dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals en cada frontal estigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa, s'han de regular, pel que fa a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

5. Edificis en illa que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

- L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni front cada edificació. Aquesta alçada s'ha d'aplicar fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de vint (20) metres amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric esmentat a les alineacions dels frontals de vial oposats, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat i igual a la que correspon al vial d'amplada major.
- Si l'illa supera l'amplada de 20 metres, però resulta ser totalment edificable, l'alçada reguladora serà determinada per a cada frontal en la manera descrita a l'apartat anterior. En el cas de parcel·les que confrontin amb dues o més vies que formin cantonada o xamfrà que doni origen a alçades diferents, les alçades majors es podran córrer pels carrers adjacents fins a la longitud màxima d'1,5 vegades l'amplada del vial.
- Els casos particulars als quals donin lloc alineacions molt irregulars seran resolts per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

6. Edificis amb façanes a places: Les alçades reguladores màximes s'han de determinar, en aquest cas, atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afllueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada més gran.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places, no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça.

Les cruïlles de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

7. Edificis amb façana a parcs i jardins:

- Si els edificis afronten amb parcs i jardins per mitjà d'un vial, l'alçada reguladora serà en funció de l'amplada del vial o dels vials on doni, llevat que l'espai del qual es tracti tingui el caràcter de plaça, cas en el qual tindrà el tractament previst a l'apartat anterior.

48

- b) Si els edificis afronten amb parcs i jardins sense intermedi de vial, l'alçada reguladora màxima ha de ser la major de les corresponents als dos frontals de la mateixa illa contigus al qual es tracti, determinant el punt o punts de referència de manera anàloga a l'establert amb caràcter general, prenent com a rasant en la línia de façana la del parc o jardí existent o que es determini al projecte corresponent.
8. Edificis que afronten per mitjà de vial, amb sòl destinat a uns altres sistemes: Quan el solar, per mitjà del seu vial, afronti a sòl destinat a uns altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o gasoductes, llits de rius, zones marítime-terrestres o d'altres, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial doble del vial sobre el qual recau el solar. Les amplades majors per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials al seu cantó oposat, no es tindran en compte, en cap cas, als efectes de càlcul de l'alçada reguladora.
9. En tots els casos, l'arrencada de la coberta es produirà com a màxim a 80 cm del pla superior de l'últim forjat mesurat en el pla de façana.
- 13. Separacions als límits o patis privats:**  
Són les distàncies mínimes que, mesurades des de les partions de la parcel·la cap endins, defineixen unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ésser ocupades per l'edificació destinada a aparcament, jardins o emmagatzematge.
- 14. Tanques:**  
Són els elements de separació entre parcel·les i espai públic o entre parcel·les. El tancament entre parcel·les és obligatori d'obra massissa fins a 1,10 m de la rasant del terreny i fins a 1,80 m si es vegetal.
- 15. Reculades de l'edificació:**  
Es defineixen dos tipus de reculada:
- a) La reculada del cos d'edificació, que es dona quan una part d'una planta s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan una part o parts de les façanes dels edificis es retiren escassament (màxima 40 cm) de l'alineació de l'edificació o de la que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.
- 16. Mitgeres:**  
És el mur emplaçat sobre la partió de la parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria. Ús mancomunat i impediment d'obertura.  
El tractament de les mitgeres que quedin vistes haurà d'ésser com a màxim arrebossada, prohibint els aïllaments vistos.
- 17. Rètols :**  
Serà d'aplicació el que disposen les ordenances reguladores de rètols en l'obra pública.
- Els rètols tipus bandolera hauran de retirar-se 30 cm del límit de la vorada.
  - L'altura dels rètols serà també de 3,00 metres com a mínim.
- 18. Parcel·les anteriors a les Normes Subsidiàries:**  
Les parcel·les consolidades anteriors a l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament, encara que no compleixin les prescripcions d'aquest article, és consideraran igualment edificables.

**Art. 62. Zona D. Illes de cases en filera:**

49

Són aquelles en que l'edificació s'ordena en blocs longitudinals formats per repetició de parcel·les construïdes entre mitjaneres. El pati d'illa és lliure de tota edificació, excepte en línia de façana lateral, que podrà sempre ocupar-se en planta baixa, a una altura màxima de 3,20 m.

**1. Paràmetres reguladors:**

- Façana mínim: 5,50 m.
- Parcel·la mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Profunditat edificable: 14 m.
- Alçada reguladora: 9,50 m. (P.B. + 2 P.P.)

**2. Regulació de l'ús:**

Es permet l'ús residencial comunitari i l'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús comercial i d'oficines queda condicionat a una ocupació màxima de 150 m<sup>2</sup>. L'ús industrial permès les limita a les categories primera i segona, situacions A i B.

**NORMATIVES ESPECÍFIQUES ZONES D**

**D1- La Prada**

Són aquelles que provenen d'una parcel·lació anterior a les Normes Subsidiàries de Planejament.

**Paràmetres específics:**

- Façana mínima: 5 metres
- Parcel·la mínima: 85 m<sup>2</sup>.
- Profunditat edificable: 14 metres totals
- Pati d'illa: lliure de tota edificació
- Regulació d'ús: igual a les illes tipus D
- Porxada: Serà obligatori la construcció d'una porxada de 2,30 metres de fondària, la qual només podrà ser coberta en planta baixa. En planta primera es podrà construir un voladís de 1 metre en tota l'amplada de la façana. La fondària edificable inclourà també la porxada en planta baixa. Els voladissos de la façana posterior seguiran la normativa de les illes tipus D
- Els paràmetres corresponents a la façana mínima, parcel·la mínima i fondària edificable podran ser modificats per un estudi de detall que abasti el conjunt de l'illa que no es trobi edificada.

**D2- Carretera d'Olot**

- L'alineació de la façana principal es situa a 4,00 metres de distància de la vorera, quedant aquest espai com a verd privat.
- Les cases en testera disposaran de 3 façanes envoltades de verd privat.
- Profunditat edificable: 12 metres a partir de la zona verda d'ús privat.
- Alçada reguladora: 9,50 m. (PB+2PP)
- Tanques: La zona verda privada disposarà d'una tanca massissa de 1,10 metres d'alçada.
- Pati d'illa: lliure de tota edificació.
- Regulació d'ús igual a les illes tipus D.

**D3- Carrer Núria**

50

L'alineació de la façana principal es situa a 4,00 metres de distància de la vorera, quedant aquest espai com a verd privat.

La testera nord disposarà de 3 façanes envoltades de verd privat.

Profunditat edificable: 14 metres a partir de la zona verda d'un privat .

Pati d'illa: lliure de tota edificació

Tanques: La zona verda privada disposarà d'una tanca massissa de 1,10 metres d'alçada.

#### D4- Sector carrer Escolles

Les alineacions de les façanes principals es separaran 2 metres de distància de la vorera, quedant aquest espai com a verd privat.

Paràmetres específics:

- Façana mínima 6,30 metres
- Parcel·la mínima 110 m<sup>2</sup>
- Fondària edificable: Carrers Amadeu Vives i Mas Monjo = 11 metres  
Carrer Santa Tecla = 14 metres
- Alçada reguladora: 9,50 (PB+2PP)

#### D5- Carrer Pompeu Fabra

1. **Situació:** Abasta els 11 habitatges existents amb la mateixa composició arquitectònica i parcel·lació situades entre els números 14 al 34 del carrer Pompeu Fabra, formant la casa núm. 34 cantonada amb el carrer Guillaries.

2. **Estat actual:** La construcció s'adapta a la topografia inicial del terreny, subdividida en mitges alçades, organitzant-se així la comunicació entre plantes. L'accés principal es realitza a través d'un porxo a nivell del carrer Pompeu. Les edificacions tenen una amplada de 6,30 m. i una fondària edificada de 18 m. Aquests habitatges presenten unes patologies en la zona del porxo d'entrada.

#### 3. Solució zona porxo

- Reforç estructures: Es disposarà una biga metàl·lica d'acer en sentit perpendicular a la direcció de l'embigat a 2,25 m. de la paret mitgera. El recolzament d'aquesta biga es preveu sobre el mur del nou tancament del porxo i sobre el mur interior de càrrega existent.
- Tancament del porxo: Consisteix en un mur reulat respecte l'alineació oficial del carrer 80 cm, coincidint la seva alineació amb el final de les parets mitgeres existents.

4. **Ampliacions permeses:** Es permetrà una ampliació consistent en aixecar 50 cm la planta segona, que actualment disposa ja d'una altura considerable en la part central de la mateixa, per tal de poder aprofitar pràcticament la totalitat de la planta amb una distribució que permet la ubicació de dues habitacions, un bany i un estudi amb una terrassa a la façana posterior. L'aspecte formal exterior de les cases es mantindrà pràcticament intacte amb la present ampliació, ja que la part que es proposa aixecar està reculada, tant en la façana principal com de la façana posterior i per tant passarà pràcticament desapercebuda des del carrer.

#### Art. 63. Zona E. Illes de pati interior:

51

Són aquelles en què el volum edificable és el prisma vertical definit entre el perímetre que formen totes les alineacions de façana, el pati interior d'illa i l'alçada reguladora.

El pati d'illa és només edificable en part, i només en planta baixa. Algunes d'aquestes illes queden partides per un passatge que les travessa com un servei exclusiu de l'interior. El plànol d'Ordenació assenyala per a cada illa les corresponents alineacions de façana, pati d'illa (i per tant, profunditats edificables).

#### 1. Paràmetres reguladors:

- Façana mínima: 6 m.
- Parcel·la mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Línies de façanes a carrer: obligatòria
- Fondària edificable: ve determinada pels plànols, podent ser inferior en 2 m.
- Alçada reguladora: 9,50 m. (BP + 2 PP) i 6,50 en els casos de PB+1PP
- Pati d'illa: edificable el 50% en planta baixa fins a 3,20m d'altura comptabilitzat des del nivell del pati en els casos en que els que les edificacions no estiguin enganxades a l'edifici principal. El volum màxim edificable és de 1,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Si l'edifici auxiliar és amb coberta de teula, aquesta tindrà una pendent del 30% i el material serà el mateix de l'edifici principal. Si l'edificació del pati interior es vol aprofitar com a terrassa de la primera planta, aquest volum complirà amb la legislació civil catalana en matèria de servituds.
- Soterranis: permesos en parcel·les superiors als 200 m<sup>2</sup>, ocupant com a màxim la superfície de la planta baixa.

#### 2. Regulació de l'ús:

Són permesos els usos residencials, comercial, religiós, cultural, d'oficines, sanitari i de serveis tècnics. L'ús industrial permès és el classificat en les categories primera i segona, situacions A,B i C.

#### NORMATIVES ESPECÍFIQUES ZONA E

##### E1- CARRER SANT PERE

L'alineació de la façana principal es situa a 3,00 metres de distància de la vorera, quedant aquest espai com a verd privat.

Profunditat edificable: 14 metres a partir de la zona verda privada

Alçada reguladora: 9,50 m. (PB+2PP)

Tanques: La zona verda privada disposarà d'una tanca massissa de 1,10 m d'alçada

##### E2- PLAÇA CATALUNYA

- Les façanes est i nord de la Plaça Catalunya disposaran d'una porxada en planta baixa formant una línia de façana reculada 2,30 m. respecte l'alineació de les plantes superiors.
- La façana a planta baixa composta amb arcs rebaixats o de mig punt.
- Alçada mínima de planta baixa: 3 m.
- La porxada quedarà d'ús públic.
- Paràmetres reguladors: els mateixos que les illes tipus E

52

### E3- BARRI BONAMIC (INPRO)

#### 1. Paràmetres reguladors:

Façana mínima	8,00 m.
Parcel·la mínima	160,00 m <sup>2</sup> .
Profunditat edificable	14,00 m.
Alçada reguladora	9,50 (PB+2PP)

Línies de façana obligatoris (anterior i posterior)  
Pati d'illa: edificable el 50% fins a 3,20m. d'alçada.  
Porxo: obligatori segons paràmetres especificats per les illes C3. En cas de que la llum sigui inferior a 3 m. es realitzarà sense punt.

#### 2. Regulació d'ús:

Són permesos els usos residencials, comercial, religiós, cultural, d'oficines, sanitari i de serveis tècnics, L'ús industrial permès és el classificat en les categories primera i segona, situacions A,B i C.

#### Art. 64. Zona F. Illes compactades:

- Són aquelles que, per la seva forma i dimensions, no fan recomanable l'establiment d'un pati d'illa, per la qual cosa l'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides pel plànol d'ordenació i ocupen tota la superfície edificable. No hi ha la resta de parcel·la lliure, sinó que l'entorn és d'ús públic. El volum edificable resulta definit per la projecció vertical del perímetre de línies de façana i l'alçada reguladora.
- L'edificació ha d'assegurar la configuració de l'espai lliure que resta fora de l'ocupació.
- Paràmetres reguladors: Els definits per les illes de pati interior (E).
- Regulació d'ús. Els definits per les illes de pati interior (E).

#### Art. 65. Zona G. Illes de volumetria Opcional:

- Són aquelles definides pel perímetre d'alineacions de façana i pel nombre màxim de plantes d'edificació (PB+2PP), sotmeses a un percentatge d'ocupació de parcel·la opcional. No hi ha pati d'illa definit, ni alineació de façana obligatòria però sí definida.
- Paràmetres reguladors:
  - Façana mínima: 6 m.
  - Alineació de façana: No obligatòria. En el cas que els edificis veïns marquin una alineació concreta la nova construcció s'hi haurà d'atansar. En cas de no atansar l'edificació a façana, serà obligatori el tancament d'obra massissa fins a 1,10m de la rasant del terreny i fins a 1,80 m si és vegetal.
  - Parcel·la mínima :120 m<sup>2</sup>
  - Alçada reguladora màxima : 9,50 m (PB+2PP)
  - Soterranis: Permesos en parcel·les superiors als 200 m<sup>2</sup>
  - Edificabilitat neta: 1,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. L'edificabilitat d'una parcel·la és mantindrà encara que aquesta es segregui.

53

- Volum màxim: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

#### 3. Regulació d'usos:

L'ús residencial es limita a habitatge. El comercial, religiós, el d'oficines i els serveis són permesos, així com l'industrial: de categoria primera situacions B i C, de categoria segona situacions B,C,D i de categoria tercera situacions B,C,D.

#### NORMATIVA ESPECIFICA ZONA G

##### G1- CARRER FONT D'EN COIX (DARRERA PUIGNERÓ)

- Parcel·la mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Façana mínima : 6 m.
- Alçada reguladora: 6,50 m (PB+1PP) mesurada en el punt mig de la façana
- Fondària edificable: 14 m.
- Usos : Els mateixos que la tipologia "G" menys l'habitatge que no estarà permès.

#### Art. 66. Zona H. Illes de parcel·lació industrial:

Són les que van destinades a la construcció de naus industrials entre mitgeres.

#### 1. Paràmetres reguladors:

- Ocupació màxima 90% superfície parcel·la.
- Façana mínima: 10 m.
- Parcel·la mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Alineació de façana obligatòria segons els plànols.
- Alçada màxima: 9,50 m.
- Soterranis: permesos sempre.

#### 2. Regulació de l'ús:

S'admet un habitatge per cada indústria quan aquella tingui una superfície mínima de 1.200 m<sup>2</sup> de parcel·la. L'ús d'oficines és permès en totes les plantes d'edificació. L'ús industrial queda regulat per les categories segons, situació D, tercera situació B, C i D, i quarta situació C i D. L'ús comercial es limitarà a la venda a l'engròs i al detall només si es vinculen directament a l'activitat productiva de la pròpia indústria on s'emplaci.

#### NORMATIVA ESPECIFICA ZONA H

La gran illa de zona H situada al nord del municipi i a ponent de la carretera BV-5222 a Manlleu, atesa la seva característica de gran indústria i la seva posició urbana es regularà com a única parcel·la indivisible amb una sola activitat i amb una volumetria actual, mantenint, per tant, lliures d'edificació els petits triangles existents front a la carretera de Manlleu, amb l'excepció del triangle més gran que es qualificarà també amb clau H. En cas de cessar l'activitat s'estarà amb allò que disposa la clau L2 per aquests casos. S'ha suprimit també la subzona H2 situada a la carretera d'Olot que quedarà inclosa dins de la zona H corresponent (Can Fontserè).

Es deixarà lliure d'edificació l'antiga zona H1 considerant-la espai no edificable vinculat amb la zona H confrontat consolidada, esmenant, en aquest sentit els plànols núm. 5 de Qualificació del sòl a escala 1:2.000, el de Qualificació del sòl a escala 1:4.000 i l'article 66 de les Normes Subsidiàries de Planejament, d'acord amb les prescripcions acordades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'aprovació definitiva en sessió de data 17 de març de 1999.

54

#### **SECCIÓ IV. SOLARS D'Ocupació SINGULAR**

##### **Art. 67. Definició i paràmetres reguladors:**

És aquell tipus d'ordenació que, per tractar-se d'edificació individualitzada o de baixa ocupació de parcel·la, pot establir la seva volumetria de forma aïllada. Depèn de l'entorn quant a les condicions de densitat i intensitat de l'aprofitament i quant a les servituds del veïnat.

1. Els paràmetres amb què es regulen aquestes condicions seran:

- La densitat del nombre d'habitatges per hectàrea (hab./ ha)
- L'edificabilitat neta: superfície de sostre construït per superfície de Sòl privat (m<sup>2</sup>. construïts /m<sup>2</sup>. de parcel·la).
- L'ocupació de parcel·la: superfície ocupada per l'edificació per superfície del Sòl privat (% d'ocupació).
- Retirada fins al perímetre del punt construït més pròxim al perímetre de parcel·la.
- Altura màxima de punt construït més alt que les cobertes d'edificació.
- Tancament: característiques obligades del precinte de la parcel·la.
- Ordenació interior: característiques obligades dels espais lliures d'edificació interior a la parcel·la.
- Parcel·la mínima: és la condició per la qual un solar, per ser edificable, ha de tenir la superfície mínima.
- Volum màxim: grandària màxima ocupada pel prisma que determinaran les façanes i la coberta de l'edifici.

2. Es defineixen tres zones d'ocupació aïllada:

- Zona s. J. Solars d'edificació residencial aïllada.
- Zona s. K. Solars de blocs aïllats.
- Zona s. L. Solars d'indústria aïllada.

##### **Art. 68. Zona J. Solars d'edificació residencial aïllada:**

És aquella zona en què l'edificació es preveu en volumetria independent per cada una de les parcel·les, i que per baixa densitat d'ocupació i l'aprofitament pot deixar-se a la disposició lliure que estableixi la iniciativa promotora, mentre no excedeixi certes condicions de límit.

1. Paràmetres reguladors:

- L'ús residencial exclusiu amb densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
- Parcel·la mínima: de 350 m<sup>2</sup>. indivisibles per habitatges unifamiliars i 400 m<sup>2</sup> indivisibles per habitatges aparellats.
- Ocupació màxima: del 40%

55

- Edificabilitat màxima neta: de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Distància mínima de perímetre: de 3,00 m
- Alçada màxima: de 9,00 m
- Tancament obligatori d'obra massissa fins a 1,10 m. de terra, i vegetal fins a 1,80 m.
- Soterranis: permesos en la mateixa ocupació que l'habitatge. En cas de voler construir soterranis en la part enjardinada, caldrà tramitar un Estudi de Detall justificant la sol·licitud. En tot cas, la coberta dels mateixos sempre haurà d'anar enjardinada.

En les ordenacions de ciutat - jardí existents en el moment de ser aprovades les Normes Subsidiàries, es consideraran paràmetres reguladors bàsics: la parcel·la mínima, l'edificabilitat i l'altura reguladora, mentre la resta es regularan segons la Normativa existent en cada sector.

2. Construccions auxiliars:

L'espai lliure de parcel·la es mantindrà sensiblement al nivell natural de les terres, i les instal·lacions lleugeres (gronxadors, pèrgoles, palanques, etc.) no podran ser vistes des de l'exterior.  
No s'admeten construccions "auxiliars" independents.

3. Ordenació:

En els casos en què els plànols d'ordenació no ho assenyalin, es podrà desdoblar la parcel·la sempre que les característiques de la construcció siguin d'habitatges amb una paret mitgera comuna que coincidirà en projecció amb la divisòria parcel·lària.

En aquest cas, l'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la serà de 0,8 m<sup>2</sup>. de sostre /m<sup>2</sup> de sòl.

- La parcel·la mínima per aquest tipus d'edificacions serà de 400 m<sup>2</sup>.

4. Regulació de l'ús:

L'ús residencial es limita al comunitari i al d'habitatge unifamiliar. L'industrial, a la categoria primera, situacions A i B.

#### **NORMATIVA ESPECÍFICA ZONA J**

J1- PASSEIG DE LA GENERALITAT – SANTIAGO RUSIÑOL

Es respectarà la parcel·lació existent d'abans de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament.

- S'hauran de construir habitatges unifamiliars aparellats que s'hauran de situar dins del perímetre especificat en els plànols de la present revisió: Les parets mitgeres que quedin descobertes hauran de tenir el tractament de façana sense poder disposar d'obertures.
- Paràmetres reguladors i condicions d'edificació seran els mateixos de les illes tipus J.

#### **Art. 69. ZONA L. SOLARS D'INDÚSTRIA AÏLLADA**

1. Subzona L. 1 Indústria aïllada

1.1 Definició:

56

Són zones generalment de nova creació, de parcel·les destinades a indústria de característiques unitàries i de construcció aïllada.

#### 1.2 Ordenació de parcel·la:

El tractament de l'interior de la parcel·la lliure haurà d'ésser enjardinat. Allotjament un mínim de planter d'arbres de tipus urbà en la proporció d'una unitat per cada 50 m<sup>2</sup>, de parcel·la. Igualment s'ha d'emplaçar un mínim d'una plaça de pàrquing per cada 100 m<sup>2</sup> de solar.

#### 1.3 Paràmetres reguladors:

- Edificabilitat neta: 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Retirada mínima a perímetre : 2 m.
- Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Alçades de l'edificació : P. baixa = 5,50 m.  
P. pis = 3,00 m
- Ocupació màxima : 70%
- Tancament obligatori d'altura màxima fins a 1,10 m de terra i vegetal fins a 1,80 m.
- Volum màxim : 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Regulació de l'ús :

Es permet l'activitat industrial de categoria tercera.

### 2. Subzona L.2 indústria aïllada

#### 2.1 Definició:

Són aquelles zones construïdes per grans parcel·les destinades a un sol establiment industrial, extens i voluminós, s'ordenen lliurement segons les necessitats de la seva activitat, i formen peces independents del Sòl Urbà consolidat.

#### 2.2 Paràmetres reguladors:

- No es podran realitzar ampliacions dels edificis existents en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament.
- Els espais lliures d'edificació no es podran ocupar i s'hauran de destinar a vials i aparcament.
- En cas de tancament de l'activitat i impossibilitat de rendibilització de les instal·lacions per a una nova activitat, caldrà tramitar un Pla Especial per analitzar la possibilitat d'admetre la subdivisió del recinte inicial en diferents activitats, establint la vialitat necessària per accedir als diferents establiments, la dotació d'aparcaments proporcional al nombre d'activitats proposades, així com la resta de paràmetres que convinguin regular.

#### 2.3 Ordenació de parcel·la:

- L'ordenació interior haurà de preveure allotjar l'aparcament (d'un vehicle per cada 100 m<sup>2</sup> de parcel·la)
- La reposició de l'accés rodat cuidarà de no entorpir el tràfic urbà exterior i de tenir les dimensions i perímetres adequats per una fàcil maniobra de camionatge pesat.
- A l'interior de la parcel·la industrial s'hi disposarà el planter d'arbres de tipus urbà, en una proporció no inferior a un arbre per cada 50 m<sup>2</sup> de solar. Aquests arbres poden estar distribuïts o agrupats en deveses segons convingui a l'aprofitament de l'espai i a la bona imatge visual del conjunt.

#### 2.4 Regulació de l'ús:

Es permet exclusivament l'ús industrial de categoria quarta, situació C, D i E i de categoria cinquena, situacions E i F. També es permet les instal·lacions esportives que no comportin augment de volum.

57

## SECCIÓ V. ZONA DE VERD PRIVAT

#### Art. 69 bis. Definició:

Constitueixen aquesta zona els espais lliures d'edificació de titularitat privada vinculats a una construcció que el planejament considera que s'han de preservar en el seu estat actual.

## CAPITOL IV. SÒL URBANITZABLE

#### Art. 70. Definició i desplegament:

Segons el que determina l'art 10 de la Llei 6/1998 de 13 d'abril, les Normes Subsidiàries qualifiquen com a Sòl Urbanitzable aquell que no té la condició de urbà o de no urbanitzable, i pot ser objecte de transformació en els termes que estableixen la legislació urbanística i el planejament aplicable.

#### Art. 71. Sense contingut.

#### Art. 72. Sòl apte per ser urbanitzat:

Aquest Sòl s'estructurarà a través dels sectors de planejament, els quals, a la vegada, es desenvoluparan per mitjà de Plans Parcials. Mentre no estiguin aprovats definitivament els Plans Parcials, no es podrà efectuar, en el seu àmbit, cap mena d'edificació.

#### Art. 73. Sectors de Planejament:

Les Normes Subsidiàries disposen la redacció de Plans Parcials que es relacionen en el quadre de l'art. 11.

#### Art. 74. Característiques tècniques del Plans Parcials:

1. El Plànol d'Ordenació del Sòl Urbà i Urbanitzable defineix, amb caràcter vinculant, la vialitat bàsica. El Pla Parcial l'haurà de completar amb la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa viària secundària i dels aparcaments.
2. El Pla desenvoluparà l'edificabilitat que correspongui al sector que planifiqui.
3. El nombre total màxim d'habitatges del sector serà considerat com una determinació fonamental pel Pla Parcial, amb independència de les seves dimensions.
4. L'Ajuntament controlarà el nombre màxim d'habitatges en el sector assignat, a través de la concessió de llicències: un total per cada illa de cases en el cas que tal determinació no consti en el Pla Parcial corresponent.
5. Els sistemes i les dotacions que el Pla Parcial ha de preveure vindran determinades pels estàndards que es fixen en l'Annex del Reglament de Planejament.

58

6. Les Claus corresponents a les zones del Sòl Urbanitzable s'hauran de diferenciar de les claus de les zones de Sòl Urbà per tal d'evitar dubtes interpretatius sobre el regim jurídic del sòl i els drets i deures inherents.

7. Amb caràcter general i per tots els tipus edificatoris en sòl urbanitzable s'establirà que, dins l'alçada reguladora màxima, el punt d'arrencada del pla inclinat de la coberta no estarà més de 0,40 m, per sobre de l'últim resultat i no podrà ser mai considerat com entitat registral independent sinó vinculat a la planta immediata inferior o vinculat a altres espais de la comunitat.

#### **Art. 75. Edificacions existents en sectors de Planejament:**

Per als edificis existents en un sector de Planejament, que van ser autoritzats d'acord amb l'ordenació anterior i calguin reconèixer, els Plans Parcials, delimitaran polígons que comprenen tal edificació. Es fixarà, per cada un, un índex màxim d'edificabilitat neta, de manera que no sobrepassi la que té construïda cada una de les parcel·les i que no excedeixi globalment la que correspongui a la zona on estiguin emplaçats, i és determinarà, si cal, quina part de l'edificació existent ha de quedar fora d'ordenació.

**Art. 76.** Sense contingut.

#### **Art. 77. Règim transitori:**

Mentre no s'aprovi el corresponent Pla Parcial, i/o la justificació del seu desenvolupament, el Sòl Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix l'art. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990.

### **CAPITOL V. SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 78. Definició:**

Tenen la condició de sòl no urbanitzable, a l'efecte de la legislació urbanística vigent, els terrenys en que concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Que s'hagin d'incloure en aquesta classe perquè estan sotmesos a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació, d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial, pels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o d'acord amb la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Que el planejament general consideri necessari preservar-los pels valors a que s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal o ramader, o per les seves riqueses naturals, així com els terrenys que consideri inadequats per a un desenvolupament urbà.

1. Les Normes Subsidiàries classifiquen com a sòl no Urbanitzable aquell on no es permet l'acció urbanitzadora, perquè no es creu necessari per al creixement urbà del municipi, o per tractar-se de zones que requereixen protecció especial.

### **SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 79. Parcel·lació:**

59

1. Queden prohibides, en sòl no urbanitzable les parcel·lacions urbanístiques, definides a l'article 139 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol,

2. Les finques cadastrals existents en l'actualitat apareixen en el plànol "D'Ordenació del Sòl Rural a e: 1/5000.

3. A efectes d'aplicació d'aquesta Normativa, es reconeixen com a finques indivisibles, les que es trobin en els supòsits previstos a l'article 140 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Als efectes de segregació es considerarà com unitat mínima de creure la superfície de 4,5 ha.

4. En cas de segregació de masoveries senceres i de superfície aproximada o superior a 8 ha. es tramitarà un P.E. que reguli la seva utilitat en funció del seu funcionament i d'acord amb les determinacions de l'art. 109.

5. Per atorgar la Llicència d'edificació, es necessitarà l'escriptura d'indivisió de la finca sobre la qual es pretén edificar, complimentant les determinacions previstes pels articles, 140 a 146 del Decret Legislatiu 1/1990.

#### **Art. 80. Xarxa de comunicacions i d'accessibilitat:**

1. No es podran obrir camins nous, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de viabilitat si no és previst expressament en aquest Document, en Plans Especials referents al Sòl no Urbanitzable o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

2. Tampoc no es podran modificar els perfils longitudinals i transversals dels camins i de les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir cura especial de les condicions paisatgístiques.

3. En l'aplicació de la present Normativa es consideren tres tipus de camins a protegir:

##### 3.1. Camins rurals per a vianants:

- S'hi admet el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències.
- Són el fruit de la recuperació d'antics camins de muntanya que pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural.
- El paviment és natural: pedra, gespa, terra, etc.
- La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los.

##### 3.2. Camins rurals d'accés i de relació interurbana:

- Són camins de caràcter rural utilitzats pels vehicles i les maquinàries agrícoles.
- Necessiten pavimentació, amb una capa asfàltica. Disposarà del servei intercalat de doble circulació, del tractament adequat en les diferents cruïlles i d'espai per a parades i places (terra, gespa, graves...), amb els sistemes de desguàs a cel obert.

##### 3.3. Camins de característiques urbanes en el medi rural:

- Són aquells que serveixen a molts i diferents assentaments (granges, cases, indústries...) o tenen un gran contingut paisatgístic( per la topografia, el traçat...), amb caràcter anàleg a l'urbà.

60

- Com a tals disposen d'una àmplia quantitat de serveis: pavimentació (asfàltica), sanejament (unitari), voreres (naturals).

**3.4. En el plànol d'Ordenació Rural hi ha representats els camins que cal protegir i els seus perfils.**

La resta de camins grafiats en el plànol "D'ordenació del Sòl Rural" a E:1/5000 corresponen a camins existents que cal respectar. L'Ajuntament reglamentarà les mesures que consideri necessàries per a aquesta finalitat.

**Art.81. REGULACIÓ D'USOS:**

1. En el Sòl no Urbanitzable són permesos els usos descrits de cada zona. Amb caràcter general, queden prohibides les edificacions següents: discoteques, magatzems comercials de materials de la construcció, i de compra venda de cotxes, i de mobles, dipòsits de vehicles inservibles, hotels, motels, restaurants, escoles de conducció i estacions de servei.
2. L'establiment de qualsevol de les activitats autoritzables comportarà l'adopció de mesures correctores per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una total adequació al medi on s'instal·lin, per tal fet, s'haurà d'estudiar curosament la presa d'aigües potables, el desguàs i la depuració de les residuals, els accessos i els arbrats. El seu titular es comprometrà a conservar l'establiment i el seu entorn, perquè reuneixi unes perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornamentació pública.
3. Les granges industrials definides en l'art. 109 existents en el moment de ser aprovat aquest document i que són dibuixades en el plànol corresponent, no quedaran fora d'ordenació mentre preexisteixi el seu funcionament. No obstant això, són prohibides les ampliacions.
4. Totes les activitats ramaderes hauran de complir les regulacions oficials dictades per l'Administració corresponent, en especial el Real Decret 791/1.979 del 20 de febrer de 1.979 i l'Ordre d'octubre de 1.980 de Normes Complementàries.
5. S'admetrà la construcció d'un habitatge per finca en els llocs on la normativa permeti i sempre i quan no representi cap perill de crear un nucli de població considerant com a tal l'existència de 4 habitatges situats en un cercle de 250 m de radi.
6. Per a l'autorització d'edificacions i usos en sòl no urbanitzable s'ha de seguir la tramitació prevista a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

**Art. 82. Plans especials:**

Pel que fa al Sòl no Urbanitzable es podran redactar Plans Especials d'Àrees del medi rural en els casos següents:

1. Per concretar delimitar i protegir àrees d'interès especial per la riquesa general, Urbanística o per la protecció o ordenació de la xarxa de camins i de carreteres.
2. En la zona de reserva vegetal i paisatgística, per instal·lar càmpings i caravànings en els termes que assenyalen l'Art. de regulació d'aquest ús (art. 108)
3. Per instal·lar Serveis Tècnics públics necessàries per millorar el funcionament o els serveis mancomunats a nivell intermunicipal, com és l'abocador d'escombraries, el col·lector general d'aigües brutes, la depuradora d'aigües brutes, etc.
4. Per emplaçar les instal·lacions d'activitats extractives, en els termes que assenyalen l'article de regulació d'aquest ús. (art. 107)

61

5. També pel que preveuen els articles 80.5 i 82.5.

**Art 83. R.3. Zona de reserva agrícola:**

1. Són terres que tenen una aptitud notable per a l'agricultura. S'hi inclouen els usos i les explotacions agropecuàries establertes en elles.
2. En aquest Sòl només es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats, però no s'hi podrà edificar o construir cap element fix, temporal o perpetu que es contradigui amb l'aprofitament del Sòl per als usos productius de sembra.
3. Els camins, les rieres, els marges i tots els elements naturals, arbres i vegetació, que hi hagi en aquesta zona són també susceptibles de la mateixa protecció, per tant, no es podrà variar el seu traçat o el seu emplaçament i únicament es podrà sol·licitar llicència municipal per millorar el seu aspecte, la seva conservació o la seva funcionalitat.
4. Les masies que ja existien a l'hora de ser aprovat aquest Document, podran augmentar els seus sostres edificats fins a un 20%, una sola vegada, llevat si estan situades en la zona de construccions i en conjunts arquitectònics que cal protegir, ja que llavors es regiran per les disposicions pròpies de cada cas. Les qualificacions de locals o coberts annexes als habitatges s'hauran de justificar en cada cas en funció de les possibilitats de funcionament de l'explotació de la finca.

**Art . 84. R.4. Zona de reserva vegetal i paisatgística:**

1. Són zones lligades sovint a corrents d'aigua superficials (torrents, rius etc) i això fa que presentin una vegetació i uns elements paisatgístics excepcionals que configuren la morfologia visual del territori.
2. En aquesta zona s'aplica a més de les disposicions de caràcter general per al Sòl no Urbanitzable, l'art 84 d'aquestes Normes.
3. Les plantacions existents en el moment de ser aprovat aquest document són objecte de protecció les desforestacions i les plantacions que es portin a terme s'han de realitzar en els formes i disposicions que demana l'Administració d'Agricultura.

**Art 85. Sistemes Generals de protecció de Sistemes:**

1. Comprenen els sòls limítrofes als elements següents: carreteres, camins i els sòls riberencs de rius, canals, torrents, rieres i fonts, així com els seus propis llits.
2. La protecció d'aquests sòls és diferent segons les seves característiques . Mentre les carreteres tenen unes servituds definides per l'Administració corresponent, les altres proteccions es refereixen a la conservació i al manteniment d'espais públics en el medi rural.
3. En els plànols s'indica quins són aquests elements que l'administració municipal ha de protegir d'aquelles accions o omissions (pol·lució contaminació, destrucció) que puguin afectar-los. Els propietaris de fonts, canals, camins etc. hauran de mantenir-los, així com els seus voltants, en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornamentació pública. L'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instàncies de qualsevol interessat l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions amb la càrrega a la propietat i d'acord amb el que estableix l'art. 10 del Reglament de Disciplina Urbanística.
4. El règim de la xarxa de carreteres, en el que fa referència a projectes, construcció, conservació, finançament, serà el que correspongui a les limitacions de la legislació vigent, segons el tipus de via de que es tracti.

62



5. Aquesta Normativa està feta des de la perspectiva de l'ordenació de tot el territori del terme municipal, com a determinacions mínimes que cal complir sense perjudici de les competències establertes pels organismes oficials.

**Art. 86. R.7. Zona Rústica :**

1. Comprèn aquells Sòls que, mancats de valors agrícoles, forestals o paisatgístics elevats, són necessaris per canalitzar les necessitats d'implantació d'edificacions vinculades a l'ús agrícola i que es necessitin emplaçar en el medi rural.
2. Són permesos en aquesta zona els usos agrícoles i ramaders així com, els tallers de reparació i emmagatzematge de maquinària agrícola.
3. Les edificacions de noves plantes poden ésser de dues característiques:
  - a) Com a segregació a la residència rural actual
  - b) Separades de qualsevol nucli o edificació rural
4. En el primer cas, les construccions s'han de fer adossades a les edificacions existents o en un màxim de separació de 5 metres d'un cos d'edifici ja existent, sempre que no estiguin en contradicció amb la Normativa de caràcter superior (Sanitat Funcionament Tècnic).
5. En el segon cas, l'edificació que es construeixi no ha d'allunyar-se més de deu metres ni menys de cinc del camí més pròxim.
6. En ambdós casos, l'altura de les edificacions no podrà ésser superior a 7 metres.
7. Es fixa una ocupació màxima per cada unitat de zona del 30% i un volum màxim igual al producte de la superfície per 1,5 m.
8. Fer ús d'aquesta potencialitat edificadora obligada a la propietat a pavimentar i mantenir els camins rurals que hi hagi en la unitat rústica o que hi limiti perimetralment.
9. Les noves construccions s'hauran de fer amb els materials i les formes tradicionalment utilitzades en aquest medi.

**TITOL IV. REGIM GENERAL D'USOS**

**CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

**Art. 87. Definició:**

S'entén per ús l'activitat principal que té lloc en l'edificació urbana i que és regulada per les Normes com a criteri d'ordenació funcional i ambiental de les diferents zones edificables.

**Art. 88. Classificació d'usos:**

A efectes d'aquestes Normes en el desenvolupament de les quals s'inclouen els Plans Parcial i els Plans Especials, s'estableixen les següents classes d'usos:

1. Segons la seva idoneïtat amb les finalitats de l'ordenació per a cada tipus de zona:

- Prohibits

63

- Permesos

2. Segons l'usuari a què estan destinats:

- Públics
- Privats
- Col·lectius

3. Segons la seva funció

- Residencials
- Comunitaris
- D'Hoteleria
- D'habitatge

- Unifamiliar
- Plurifamiliar

- Industrials
- Comercials
- Recreatius
- Religiosos, culturals
- Extractius
- D'oficines
- Agrícoles, ramaders
- Sanitaris
- De serveis tècnics

**Art 89. Usos prohibits:**

1. Són aquells que estan prohibits expressament en les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en els Ordenances Municipals o en les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.
2. Així mateix, són prohibits els que resultin incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls restringeixin en intensitat o forma d'ús.

**Art. 90. Usos permesos:**

Els usos permesos són de dues classes:

1. **Liures** : Els que sense restriccions estan expressament admesos en la regulació de les zones o, en tot cas, no estan compresos en algun dels casos prohibits.
2. **Regulats**: Els que no s'admeten sense restriccions, en les classes següents:
  - a) **Usos compatibles**: Són els que es poden donar simultàniament en un mateix sòl, edifici o lloc, tot i que hagin de ser restringits en la intensitat o la forma d'ús.
  - b) **Usos condicionals**: Són els que necessiten certes limitacions per a ser admesos.
  - c) **Usos condicionats**: Són els que per la seva naturalesa imposen regulacions específiques.

64

- d) **Usos provisionals:** Són els que, per no necessitar obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels Plans, es poden autoritzar amb caràcter provisional en els termes de l'art 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

**Art. 91.**

**1. USOS PÚBLICS:**

Són els serveis o activitats prestats per l'Administració en terrenys o edificis la titularitat dels quals ostenti, bé sigui per propietat o per qualsevol títol d'ocupació sobre béns de propietat particular, tot i quan la gestió sigui de gent particular.

**2. USOS PRIVATS:**

Els que realitzen els particulars en béns de propietat privada i el seu destí no es públic.

**3. USOS COL·LECTIUS:**

Els que realitzen els particulars en béns de propietat privada destinats al públic i als quals s'accedeix per a la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització semblant o per l'abonament d'una quota o una contraprestació anàloga.

**Art. 92. ÚS RESIDENCIAL:**

1. **Comunitari** : El que correspon a edificis que es destinen a allotjaments comunitaris com són residencials, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut.
2. **Hostal**: El que correspon a edificis destinats a allotjament temporal de vianants, com hotels, motels, apartaments - hotel etc.
3. **Habitatge**: Essent l'habitatge l'edifici dedicat a residència familiar, els seu ús pot ser :
  - 3.1. UNIFAMILIAR: situada en parcel·la independent en edifici aïllat, a una altre habitatge o de diferent ús i accés exclusiu.
  - 3.2. PLURIFAMILIAR : en l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.
  - 3.3. BIFAMILIAR: edifici constituït per dos habitatges amb un accés comú.
  - 3.4. APARIONAT: edifici format per dos habitatges adossats en parcel·les contigües i accessos independents.

**Art. 93. ÚS INDUSTRIAL:**

Queden compresos en aquest ús:

1. Els magatzems destinats a conservar, guardar i distribuir producte, amb subministrament exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors sense serveis de venda directa.
2. Les àrees d'aparcament de vehicles, automòbils i remolc.
3. Les àrees d'estacionament de vehicles.
4. Els tallers de reparació.

65

5. Les estacions de servei i de rentat de vehicles.
6. Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.
7. Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, poden ocasionar molèsties, perill o incomoditats a les persones o perjudicis als béns.

**Art. 94. ÚS COMERCIAL:**

- En compliment de l'informe emès en data 11 de desembre de 1998 s'introdueix el concepte de gran establiment comercial que d'acord amb la Llei 1/1997 de 24 de març d'equipaments comercials, correspon als establiments de venda al detall d'una superfície edificada superior als 1400 m<sup>2</sup> o d'una superfície neta de venda superior als 1000 m<sup>2</sup>.
- Es limitarà el creixement de l'oferta comercial a aquells establiments comercials l'obertura dels quals sigui competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a l'article 3 de la Llei 1/1997, de 24 de març d'equipaments comercials, exceptuant d'aquesta limitació els grans establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació a l'article 8 del Pla Territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC). Per aquest supòsits s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, com a mínim, de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, d'acord amb allò que preveu l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.

**Art. 95. ÚS RECREATIU:**

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries i al temps lliure, no compres en cap altra qualificació. S'inclouen en aquest ús el càmping, i els espectacles de tota mena, compresos els esportius.

**Art.96. ÚS CULTURAL I RELIGIÓS:**

Es comprenen en aquest ús:

1. Instal·lacions de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i semblants.
2. Activitats de tipus religiós o de culte directament lligat a temples, esglésies, convents, centres parroquials i semblants.

**Art. 97. ÚS EXTRACTIU:**

Aquest ús comprèn les activitats d'explotació de mines o pedreres i moviments de terra en general.

**Art. 98. ÚS D'OFICINES:**

Aquest ús comprèn les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, les de banca, de borsa, d'assegurances i les de caràcter anàleg, pertanyent a empreses privades o públiques i als despatxos professionals.

**Art. 99. ÚS AGRÍCOLA I RAMADER:**

Comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit, elaboració de productes agrícoles i ramaders, així com les activitats industrials que hi van lligades.

66

**Art. 100. ÚS SANITARI:**

És el que correspon al tractament i a l'allotjament de malalts. Queden compresos en aquest ús els hospitals, els sanatoris, les clíniques veterinàries i els establiments semblants.

**Art. 101. ÚS DE SERVEIS TÈCNICS:**

Comprèn els serveis corresponents a les activitats de:

- Proveïment: mercats i escorxadors.
- Administració pública: Ajuntaments, Jutjats, etc...
- Diversos: bombers, policia, casernes, etc.

**Art. 102. SIMULTANEÏTAT D'USOS:**

1. Quan una activitat compregui diversos dels usos permesos i sempre que siguin compatibles entre si, cadascun haurà de complir totes les condicions que es determinin en les Normes específiques aplicables.
2. El que es disposa en el paràgraf anterior s'aplicarà també als usos que, per la seva mateixa naturalesa, no sols siguin compatibles sinó que complementin l'activitat considerada.

**CAPITOL II. REGULACIÓ DELS USOS**

**Art 103. REGULACIÓ DE L'ÚS AGRÍCOLA I RAMADER:**

1. Als efectes d'aquestes Normes es regulen els següents tipus d'usos agrícoles:

**a) Explotació mixta:**

Es considerarà aquella explotació d'estructura familiar amb producció agrícola i ramadera.

**a.1) Explotació de la plana:** Masies de terra de cultiu de diferents cicles i ramaderia, principalment vaques de llet (estabulació tancada), porcs (engreix i cicle tancat), conills i gallines.

**a.2) Explotació de muntanya:** Masies amb escassa ramaderia, terres de cultiu, prats i principalment vaques de carn, porcs, ovelles, xais i conills.

**b) Granges ramaderes:** Són aquelles explotacions que es dediquen a la cria i/o engreix dels animals en general. Es regulen únicament els establiments dedicats al porc i a la vaca.

**b.1) Grans explotacions :** Són aquelles que tenen una capacitat superior a 100 truges i/o a 1.200 porcs, més de 50 vaques de llet o 80 vaques de carn.

Industrials intensives: Les granges que s'alimenten de productes agrícoles fora de les finques on estan emplaçades.

Indústries extensives: les que s'alimenten dels productes de la mateixa finca.

**b.2) Explotacions mitjanes:**

Són aquelles amb una capacitat compresa entre 20 i 100 truges i que no sobrepassen de 1.200 porcs, o d'entre 20 i 50 vaques de llet o de 40 a 80 de carn.

67

**b.3) Explotacions petites:**

Són aquelles en què la capacitat no arriba a 20 truges o a 300 porcs, o tenen un màxim de 20 vaques de llet a 40 de carn.

**c) Explotació forestal:**

És l'activitat relacionada amb la producció de fusta a través de les desforestacions i la tallada de boscos. Haurà de complir les disposicions d'I.C.O.N.A, o de l'Administració corresponent. Igualment i en base a l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística s'haurà de sol·licitar llicència municipal.

Els camins d'explotació es realitzaran amb el màxim de cura per respectar les condicions ambientals disminuint al màxim l'ús de la dinamita i mantenint-los tancats el temps d'inutilització.

2. Als efectes d'ampliació de la regulació d'usos ramaders es consideren:

Explotacions familiars: les classificades com a petita explotació (màxim 20 truges o 300 porcs).

Les explotacions grans i mitjanes es consideraran, als efectes d'ampliació d'aquesta Normativa, com a activitats industrials.

3. S'entendrà que una activitat ramadera està en promiscuitat amb l'explotació familiar (masia) quan es donin els extrems següents:

- a) Quan la titularitat d'ambdues edificacions sigui única.
- b) Quan l'eliminació dels residus orgànics (sucs, fems etc.) produïts pel bestiar es realitzi dins de la mateixa finca.

4. Els límits mínims de terres necessàries per a qualsevol explotació ramadera vindran regulats pel nombre d'hectàrees necessàries per a l'eliminació de purins o fems produïts pel bestiar, i són els següents:

Per vaca de llet:

Produeix 9000 kg de fems a l'any. Necessita 0,3 ha de terres de conreu.

Per bestiar porquí:

En un cicle complet, una truja i/o 15 garrins produeixen 1.436 kg de purins a l'any. Necessiten 0,017ha de conreu per a eliminar-los.

Per conills o avirams (gallines, pollastres..)

No hi ha cap limitació, sempre que es considerin un complement per al propi consum i per a la venda i no sobrepassin un total de 150 caps per espècie. En cas contrari, es considerarà una activitat industrial.

Pels xais, cabres i vaques de carn:

Les terres necessàries per eliminar els fems són inferiors a la superfície de les terres de pastura. Es limita l'explotació a fi d'eliminar els fems produïts durant els mesos d'hivern, quan estan a la cort, de les ovelles, a 10 caps per ha, i de les vaques de carn de carn, a 1 ha, de parts per cap. En cas d'ésser camps de conreu, aquesta capacitat es triplica.

**CAPITOL III. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL**

**Art 104. CLASSIFICACIÓ:**

68

1. Als efectes de la regulació de l'ús industrial, es classificaran les activitats industrials i assimilades atenent per una banda les molèsties, els efectes nocius per a la salubritat, mals que puguin causar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per altra s'entendrà l'entorn en que estan situats.
2. En el primer concepte, es classificaran en sis categories, i en el segon, s'estableixen sis situacions.

**Art 105. CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS:**

1. Per qualificar les activitats en molestes, insalubres, nocives o perilloses es mirarà el que disposen el Decret 2414/1961 del 30 de novembre, les disposicions modificades i de desenvolupament, o el que estableixen les que el substitueixen i el que preveuen les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant respectant en tot cas, aquestes Normes.
2. Les Ordenances actuals vigents o les que es promulguin més endavant respecte al ús industrial i al règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra els sorolls, les vibracions, els fums, les olors o qualsevol forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt Normatiu de l'ús industrial i s'han de complir de manera obligatòria i directa, sense necessitat d'un acta previ o d'un requeriment de subjecció individual.

**Art 106. CATEGORIES:**

1. La classificació industrial per categories és la següent:

- 1ª **Categoria** : Activitat admesa de promiscuïtat amb l'habitatge.
- 2ª **Categoria**: Activitat compatible amb l'habitatge en zones de molt predomini residencial.
- 3ª **Categoria**: Activitat admesa en zones mixtes amb forta proporció d'indústria.
- 4ª **Categoria**: Activitat no admesa continguda en l'habitatge, però tocant a altres edificacions industrials.
- 5ª **categoria**: Activitat no admesa en edificis que són al costat d'alguns dedicats a altres usos.
- 6ª **categoria**: Activitats perilloses que han de ser apartades de tota altre activitat o habitatge.

2. La determinació de categories s'estableixen d'acord amb els criteris següents:

- 2.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, com poden ser laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines mogudes a mà o per motors de petita potència, que no transmetin molèsties al exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.
- 2.2. Les activitats de 2a categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que, per les seves característiques, no molesten per despreniment de gasos, pols, olors i no facin soroll o vibracions que puguin molestar el veïnat.
- 2.3. Les activitats de 3a categoria comprenen aquelles que, amb dotació o sense de mesures correctores, són tolerades en zones mixtes de forta proporció d'ús industrial.
- 2.4. Les activitats de la 4a categoria són les incòmodes, no admeses al voltant de l'habitatge però si d'edificacions destinades a altres usos i d'indústries. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, amb l'exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
- 2.5. La categoria 5a comprèn aquelles activitats de caràcter perillosos i que amb les seves mesures particulars de condicionament es puguin autoritzar en zones industrials distanciades de tota activitat que els sigui externa.

69

- 2.6. La categoria 6a comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat o de perillositat, s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

**Art. 107. INSTAL·LACIONS AUXILIARS:**

A més de les activitats industrials pròpiament dites, es defineixen les activitats de serveis i les instal·lacions auxiliars d'indústries.

1. S'entén per activitats de serveis les que s'hagin de prestar a una comunitat d'habitatges o de residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva comprenen: bugaderia, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors, etc.
2. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per a combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i semblants, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com municipal i, en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals, sinó per la Comissió Delegada de Sanejament.
3. Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, a excepció del cas que per les seves dimensions, la seva naturalesa, les molèsties o la perillositat que puguin produir, els correspongui ser classificades com a activitat d'una determinada categoria.

**Art. 108. SITUACIÓ DELS LOCALS INDUSTRIALS SEGONS EL SEU EMPLAÇAMENT:**

1. S'entén per situació relativa cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatges o indústries entre si.
2. A efectes de l'ús industrial s'entendrà, per planta de pis, la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana, per planta baixa, la immediatament inferior a la planta de pisos i plantes soterrànies, les inferiors a la planta baixa.
3. S'entendrà per edifici industrial en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell les parets de separació del qual amb els predis que confronten a partir de ciments, deixin un espai lliure mig de 15 cm i no tingui contacte amb els edificis veïns, excepte en les façanes, on es disposarà l'aïllament per punts de dilatació, i en la part superior, on es disposarà d'un tancat o protecció amb material elàstic per evitar la introducció d'escombraries i aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i la conservació dels punts de dilatació de les façanes i la protecció superior anirà a càrrec del propietari de l'edifici industrial. Per tenir en compte tots els emplaçaments possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran:

**Situació A:**

- a) En planta de pisos en edifici d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b) En planta de pisos d'edifici no classificat d'industrial i/o sense habitatges.

**Situació B:**

- a) En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.

70

b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no destinat a l'ús en habitatge i amb accés exclusiu directe des de la via pública.

c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial ni tocant a la via pública, no inclòs en els casos a. i b., amb accés independent des de la via pública.

**Situació C:**

En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati d'illa o en parcel·les interiors i separat de l'habitatge del costat per una paret de 30 cm. de gruix sense buits, cambres o discontinuïtats.

**Situació D:**

a) En edificis qualificats d'industrials, amb façana al carrer, no exclusius de la mateixa activitat.

b) En edificis qualificats d'industrials, amb façana al carrer i exclusius d'una única activitat.

**Situació E:**

a) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espai lliure.

b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns.

**Situació F:**

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

**Art. 109 LÍMITS MÀXIMS EN CADA CATEGORIA:**

Els límits màxims en cada categoria i per cada una de les possibles situacions es refereixen als elements següents:

- Densitat de potència: resolució de potència per metre quadrat en superfície destinada a ús industrial.
- Potència mecànica.
- Nivell sonor.
- Emissió de gasos.
- Vibració
- Radioactivitat i perturbacions elèctriques.
- Enlluernaments.
- Olores.

I estan consignats en el quadre adjunt, per als elements a, b, c, d i e.

- La potència computada no donarà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i d'altres per condicionar el local i per mantenir-lo.
- La superfície computada només inclourà la destinada a la indústria, amb exclusió de la que s'utilitzarà en despaxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.
- Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar estarà d'acord amb el quadre esmentat en aquest article.
- Els límits de potència a què es refereix el quadre esmentat es reduiran en un 50% en totes aquelles indústries en les quals la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.

71

2.5. Els límits de potència, tant pel total de la instal·lació com per la potència individual de cada motor, podran ser sobrepassats en aquells casos en què, a judici dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no sobrepassi el valor autoritzat en l'emplaçament proposat.

3. Els límits de compliment obligat de nivell sonor màxim admissible en decibels s'especifiquen en l'annex núm. 2 que recull l'ordenança municipal de nivell de soroll admesa.

4.1. En l'emissió de gasos es donen tres indicadors consecutius, que són respectivament: índex d'ennebriment de Ringelmann, en funcionament i en arrancada, i l'emissió màxima de pols en Kg /hora.

4.2. En cap cas no se superaran les concentracions màximes admissibles per els altres contaminants, que determinarà la Llei de Protecció de l'Àmbient Atmosfèric del 22 desembre de 1972 i les Ordenances Ministerials Subsegüents que desenvolupen aquesta Llei (Decret 833/1975 i Ordres d'agost de 1976 a 18 d'octubre de 1.976).

4.3. En tots els casos en què se superin els límits establerts, la indústria haurà de portar a terme les mesures correctores pertinents. Aquesta condició és indispensable perquè la seva classificació correspongui al que s'estableix en aquestes Normes.

5.1. La vibració es mesurarà en pals per la fórmula (10 lo. 3.200 A2 N2) en la qual A és l'amplitud en cm i N la freqüència en hertzs.

5.2. En les situacions relatives indústria - habitatge A, B i C, sense perjudici que a més es compleixin els límits de vibracions assenyalats, s'observaran les Normes següents:

- Es prohibeix d'inserir qualsevol element de màquina o els seus suports en parets mitjaneres i sostre de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.
- La inserció de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no compreses en a. s'efectuarà mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris adequats.
- Totes les màquines es disposaran de manera que les seves parts més sortints quedin a una distància mínima de 0,80 metres dels nous perímetres.
- Els conductes pels quals circulin fluids en forma forçada connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment disposaran de dispositius antivibratoris que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en aquestes màquines o els conductes a través de les brides o suports de qualsevol classe o activitat. El pas del conducte a través de murs sostres, etc. s'efectuarà sense encastaments i amb suports elàstics.

6. Radioactivitat i perturbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o perturbacions elèctriques en el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originen la pertorbació.

7. Enlluernaments. Des dels límits exteriors de la línia de solar o parcel·la o del número edificable mitjaner pertanyent als veïns immediats, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, de fonts lluminoses de gran intensitat o de processos d'incandescència a altres temperatures, combustió, soldadures o altres. Cap focus emissor de llum amb caràcter fix, bé sigui per acció directa o reflectida, podrà suposar un enlluernament perillós per a vehicles o vianants que circulin per vies públiques.

8. Olores. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olores en quantitats tals que puguin ser detectables fàcilment sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la des de la qual s'emeten les olores.

72

**Art. 110. MODIFICACIÓ DE CATEGORIA:**

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no obtenen l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures ( que no podrà ser superior en cap cas a 3 mesos), no se'n garanteix el funcionament eficaç. Llavors, l'Administració acordarà el cessament o la clausura de l'activitat no permesa segons les Normes Generals.

**Art. 111. CONSIDERACIÓ DE LA CATEGORIA QUAN S'APLIQUEN MESURES CORRECTORES:**

1. Seran com a mínim condicions indispensables, perquè una industrial de 3a categoria pugui ser considerada de 2a:
  - a) Que no utilitzi operacions o procediments en els quals es necessitin fondre metalls, desenvolupar processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors, fums o boires.
  - b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o per fer qualsevol altra operació.
  - c) Que les primeres matèries estiguin exemptes d'elements metàl·lics inflamables i/o tòxics o molestos i que els altres que puguin despendre's siguin recollits i expulsats a l'exterior per xemeies de característiques reglamentaries.
  - d) Que la instal·lació de la maquinària sigui de manera que ni en els locals de treball ni en cap altre s'originin vibracions o se'n trametin a l'exterior.
  - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui de manera que a fora, en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi més de 3 dB.
  - f) Que quan la superfície industrial sigui superior a 250 m<sup>2</sup>, disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima d'un camió fins a 500 metres quadrats de la superfície industrial i de 2 camions en superfícies més grosses.
  - g) Que des de 10 del vespre fins a les 8 del matí només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg.) i sempre dins el local tancat destinat a aquesta finalitat.
  - h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en qualsevol local en què hi hagi matèries combustibles ( com retalls de paper , cartró o plàstic combustible) s'instal·lin sistemes d'alarma de fums o ruixadors automàtics.
2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.
3. En cap cas no es podrà reduir a categoria primera una activitat de categoria superior.

1a	A		B		C		D		E		F		
	0,05		0,075		0,075				Densitat potència KW/m <sup>2</sup>				
	5		10		15				Potència KW				
	0/1/1,5		0/1/1,5		0/1/1,5				Emissió gas				
	5		5		5				Vibració en pals				
40		0		40		30		40		30		NIVELL SONOR MÀXIM	

2a	0,06		0,075		0,1		0,1		DIA		NIT		
	10		20										
	1/2/1,5		1/2/1,5						Ext.				
	5		5						Int.				
	40		0		40		30		40		30		60
60		0		60		50		60		50		60	

3a	0,07		0,075		0,1		0,1						
	10		20		90		350						
	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5						
	15		15		15		15						
	55		0		45		35		45		35		65
65		0		65		55		65		55		65	

4a					0,1		Límit		Límit		Límit		
	NO		NO		200		Límit		Límit		Límit		
					1/2/5		1/2/5		1/2/5		1/2/5		
					25		25		25		25		
					50		45		50		45		50
				75		70		75		70		75	

5a							Límit		Límit		Límit	
	NO		NO		NO		NO		1,5/2,5/20		1,5/2,5/20	
									25		25	
									50		50	
									80		80	

6a											Límit	
	NO		NO		NO		NO		NO		2/3/Límit	
											25	
											50	
											0,5 km/40	

**TITOL V. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**Art. 112. NATURALESIA PÚBLICA DEL PLANEJAMENT:**

1. Aquestes Normes, així com els Plans Parcial i Especials que les desenvolupin, els projectes d'urbanització que es redactin per a la seva execució, les ordenances, els projectes de compensació i reparcel·lació i els projectes d'obres públiques, així com qualsevol altre document que hi estigui relacionat, podran ser consultats per qualsevol persona i informar a l'Ajuntament.

2. Perquè els interessats puguin exercir els drets que s'assenyalen en l'apartat anterior, l'Ajuntament, d'acord amb l'art. 164 el Reglament de Planejament Urbanístic, disposarà d'un local on es pugui fer consultes i on tindran a disposició del públic durant quatre hores diàries com a mínim, coincidint amb les de despatx de l'oficina, tots els documents relatius al planejament urbà, fent constar en cada un per diligència, la data d'Aprovació Definitiva.

#### **Art. 113. INFORMES URBANÍSTICS:**

1. A requeriment de qualsevol persona, l'Ajuntament emetrà un informe sobre les circumstàncies urbanístiques relatives a qualsevol finca o sector del terme municipal.
2. Aquest informe es donarà prèvia sol·licitud per escrit de l'interessat, juntament amb un croquis suficient per determinar l'emplaçament de la finca o el sector del qual se sol·licita informació.

#### **Art. 114. CÈDULES URBANÍSTIQUES:**

1. La "cèdula urbanística" és el document acreditatiu del règim urbanístic d'una finca del terme municipal.
2. La "cèdula urbanística" s'expedirà per l'Ajuntament, a sol·licitud dels interessats, en el termini d'un mes comptant a partir del dia de la sol·licitud. En aquesta sol·licitud es descriurà detalladament la finca i la seva posició exacta, i s'acompanyarà d'un plànol a E: 1/500 que concreti la configuració del Sòl i la seva situació respecte dels vials i qualssevol altres espais delimitats com de domini públic, així com les propietats confrontants.
3. La "cèdula urbanística" descriurà el règim sobre usos i edificabilitat del Sòl, amb detall planimètric en el seu cas, indicant la data d'aprovació dels plànols, les normes i les ordenances, transcrivint literalment les condicions que, a l'ús i a l'edificació del Sòl, imposin les Normes i les Ordenances que li siguin aplicables.

#### **Art. 115. CATÀLEG D'EDIFICIS PROTEGITS:**

Els edificis que s'han de protegir dins del terme municipal de Roda de Ter i que, com a tals, no es poden enderrocar i cal conservar sense variar el seu aspecte exterior ni els materials de la façana, són els següents:

CA1 - Pont Vell  
CA2 - Església de Sant Pere  
CA3 - Església Mare de Déu del Sòl del Pont  
CA4 - Teatre Eliseo  
CA5 - Can Planoles  
CA6 - Col·legi Verge del Sòl del Pont  
CA7 - La Blava  
CA8 - Xemenia Can Gabriel

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

##### **1. Llicències anteriors al Pla:**

Totes les llicències concedides abans de l'Aprovació de les Normes Subsidiàries tindran com a vigència, la que s'estableix en l'acord d'aprovació i es podrà prorrogar en un termini equivalent a

la meitat de l'original si en el moment de la sol·licitud de la pròrroga hi ha construïda l'estructura de l'edifici.

#### **2. Edificis fora d'ordenació i de volum disconforme:**

1. Els edificis construïts sota l'empara de llicència municipal, segons la Normativa vigent en el moment de la seva concessió, amb un volum, sostre construït o ocupació del Sòl disconforme amb les condicions d'edificabilitat que aquestes Normes estableixen per a les zones on estan emplaçats, s'han d'entendre incorporats a l'ordenació de les Normes Subsidiàries mentre subsisteixi, i en conseqüència no estan fora d'ordenació en els termes i aspectes regulats en l'art. 93 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
2. En les edificacions a què es fa referència en l'apartat anterior, seran permeses les obres de consolidació, reparació o millora de les seves condicions estètiques i higièniques, així com el canvi d'ús dins dels permesos en la zona de què es tracti.  
Les ampliacions de l'edificació es podran permetre exclusivament en els casos següents:
  - a) Les edificacions situades en les zones qualificades com (D, E, F, G, H,) que s'ajustin a les alineacions dels vials, el volum de les quals resulti disconforme en relació a les condicions d'edificabilitat d'aquestes Normes, podran ésser autoritzades a augmentar el seu nombre de plantes construïdes sempre que estiguin d'acord amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes i que el sostre total edificat sobre el solar, inclòs l'augment, sigui menor o igual al que resultaria de l'edificabilitat del solar d'acord amb les Normes.
  - b) Les edificacions en zones qualificades com (J, K, L) el volum de les quals resulti disconforme en relació a les condicions d'edificabilitat d'aquestes Normes, podran ésser autoritzades a augmentar el sostre edificat sempre que les noves edificacions estiguin d'acord amb les màxims d'alçada i els mínims de separació als límits de la parcel·la establerts per aquestes Normes, i que l'edificació total, inclòs l'augment, no superi el percentatge d'ocupació i el sostre construït establerts com a màxims per aquestes Normes a la zona en què es trobi la parcel·la.
3. En el cas que algun dels edificis a què es fa referència en l'apartat 1 d'aquest article quedés malmès a causa d'un sinistre fortuït abans d'haver exhaurit el seu període normal de permanència a raó de l'estat dels seus elements constructius, se'n podrà autoritzar la reconstrucció segons els plànols amb què es va atorgar la llicència d'edificació, encara que el volum de l'edifici no estigui d'acord amb el que estableixen aquestes Normes per a les noves edificacions.
4. No s'aplicarà el que disposen els apartats anteriors a les edificacions següents:
  - a) Les edificacions fora d'ordenació per estar afectades per determinacions de vialitat, jardins, places públiques, dotacions i equipaments comunitaris o qualsevol classe de sistemes (generals o locals) que hagin de comportar la titularitat pública de Sòl ocupat per l'edificació.
  - b) Les edificacions situades en Sòls subjectes a una reforma interior que en requereixi l'enderrocament.
  - c) Les que alberguin activitats la perillositat o molèstia de les quals les faci incompatibles amb els usos propis de la zona.En totes aquestes edificacions s'aplicarà el que disposa l'art. 60, apartats 2 i 3 de la Llei del Sòl.
5. Quan s'aterri qualsevol edificació anterior al Pla, o bé pugui ser classificada com a edificació ruïnosa a causa del seu envelliment, l'aprofitament del solar haurà de fer-se segons les condicions establertes en aquestes Normes.

6. Els usos existents que no resultessin d'acord amb la Normativa que les Normes Subsidiàries estableixen en cada zona, i que no quedessin compresos en el que disposa l'apartat 4.c, estaran subjectes a les mateixes regulacions que s'estableixen per a les edificacions (excepte en el que es refereixi a ampliacions), sempre que la seva permanència no obstaculitzi el desenvolupament dels altres usos previstos per les Normes Subsidiàries en la zona de què es tracti.

**DISPOSICIÓ FINAL**

En el moment d'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries de Planejament, quedarà sense efecte tot el planejament urbanístic anterior.



**EDICTE**

*de 6 de juliol de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de les Masies de Roda.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 2 de març de 2006, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

*Exp.: 2005/020951/B*

*Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de les Masies de Roda*

L'expedient del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de les Masies de Roda ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat al municipi de les Masies de Roda i publicar-la.

Aquest text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat pel Ple municipal en la sessió de 29 d'agost de 2005.

*Antecedents: planejament vigent*

Les Normes subsidiàries de planejament van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 24 d'abril de 1985, i es va publicar l'acord al DOGC núm. 4505, de 22.7.1989.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i que queden reflectides al llistat següent:

1. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament sector Malars B (exp. 1989/337), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 7 de juny de 1989, publicat al DOGC núm. 1216, de 8.11.1989.

2. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament zona l'Esquerda (exp. 1992/804), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 6 de maig de 1992, publicat al DOGC núm. 1616, de 8.7.1992.

3. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament zona industrial Derivados del Alambre (exp. 2002/3599), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 22 de juliol de 2003, publicat al DOGC núm. 4026, de 9.12.2003.

*Descripció i valoració de la proposta*

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de les Normes subsidiàries de planejament del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

*Fonaments de dret*

La disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

*Resolució*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general

del terme municipal de les Masies de Roda, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de les Masies de Roda.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 6 de juliol de 2006

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona