Administració Local

AJUNTAMENTS

Manresa

ANUNCI

Jordi Valls i Riera, Alcalde-President de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns,

Faig constar: Que mitjançant aquest anunci es fa pública la Normativa del vigent Pla general d'ordenació urbana de Manresa, aprovat definitivament per l'Honorable Senyor Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 23 de maig de 1997, de conformitat amb allò que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Manresa, 29 de novembre de 2002.
L'Alcalde, Jordi Valls i Riera.

PLA GENERAL DE MANRESA

NORMATIVA

TEXT REFÓS

ABRIL DE 1997

AJUNTAMENT DE MANRESA

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL PRIMER

OBJECTE I FINALITATS DEL PLA GENERAL

Art. 1

Objecte del Pla general

Constitueix l'objecte d'aquest Pla general municipal l'ordenació urbanística integral del municipi de Manresa, en els termes regulats en els articles 21 i següents del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 2

Aspectes de l'activitat urbanística municipal

L'activitat urbanística municipal, en desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla general, comprendrà els aspectes següents:

1. Règim urbanístic del sòl.
2. Planejament urbanístic.
3. Execució del planejament.
4. Foment i intervenció en l'exercici de les facultats dominicals referents a l'ús del sòl i de l'edificació.
5. Intervenció en la regulació del mercat del sòl.

Art. 3

Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística municipal

1. L'acció urbanística municipal sobre el règim del sòl perseguirà, entre altres que legalment li corresponguin, les finalitats següents:

A. Procurar que el sòl s'utilitzi en congruència amb la utilitat pública i la funció social de la propietat.

B. Procurar, sempre que resulti possible segons els mecanismes vigents en cada moment, una distribució igualitària dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats per actuacions urbanístiques, imposant la seva distribució justa.

C. Regular el mercat de terrenys urbans i urbanitzables com a garantia del dret constitucional d'habitatge digne.

D. Garantir la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics.

E. Adquirir terrenys i construccions per constituir patrimoni de sòl.

2. Sens perjudici de les competències que corresponguin a l'administració autonòmica en matèria d'aprovació definitiva del planejament, la competència urbanística municipal referent al planejament comprendrà, entre d'altres, les facultats següents:

A. Formular les modificacions o revisions del present Pla general que resultin convenients.

B. Formular els plans i instruments derivats de planejament, per l'ordenació territorial i urbanística, que es prevegin en aquest Pla general.

C. Formular i tramitar els instruments assignats per aquest Pla general a la iniciativa privada i que no hagin estat desenvolupats en els terminis fixats en el Programa d'actuació.

D. Emplaçar els centres de producció i de residència de la manera més convenient per a la millor distribució de la població en el territori municipal.

E. Classificar el territori municipal dividint-lo en àrees de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

F. Establir zones diferents d'utilització segons la densitat de la població que hagi d'habitar-les, percentatge de terreny que pugui ser ocupat per construccions, volum, forma, nombre de plantes, classe i destinació dels edificis, amb criteris d'ordenació generals i uniformes per a cada zona.

G. Formular el traçat de les vies públiques i dels mitjans de transport.

H. Establir espais lliures per a parcs i jardins públics en proporció adequada a les necessitats col·lectives, en els termes establerts en la llei.

I. Assenyalar l'emplaçament i característiques dels centres i serveis d'interès públic i social, centres docents i llocs anàlegs.

J. Determinar la configuració de les parcel·les edificables.

K. Limitar l'ús del sòl, del subsòl i de les edificacions.

L. Orientar la composició arquitectònica de les edificacions i regular, en els casos que fos necessari, les seves característiques estètiques.

3. La competència urbanística municipal referent a l'execució del planejament comprendrà, entre d'altres, les facultats següents:

A. Promoure, dirigir, fiscalitzar, executar i vetllar per la realització de les obres d'urbanització.

B. Expropiar els terrenys, construccions i instal·lacions necessàries per a la realització de les obres i totes aquelles que resultin convenients per a l'economia de la urbanització projectada.

4. La competència urbanística municipal referent al foment i intervenció en l'exercici de les facultats dominicals referents a l'ús del sòl i de l'edificació comprendrà, entre d'altres, les facultats següents:

A. Intervenir en la parcel·lació.

B. Intervenir en la construcció i l'ús de les finques.

C. Prohibir tots aquells usos que no s'ajustin a l'ordenació urbanística.

D. Facilitar als propietaris els mitjans necessaris per al compliment de les obligacions imposades en aquesta Llei.

5. La competència urbanística municipal d'intervenció en la regulació del mercat del sòl es manifesta, entre d'altres, en les facultats següents:

A. Cedir terrenys edificables i constituir drets de superfície sobre aquests.

B. Exigir als propietaris que edifiquin en terminis prefixats.

C. Imposar l'alienació quan no s'edifiqui en el temps o en la forma previstos.

D. Constituir i gestionar patrimonis públics del sòl.

6. Exercitar drets de tempteig i retracte en els termes regulats en la legislació aplicable i/o previstos en aquestes normes.

7. Totes les facultats recollides en el present article tenen caràcter enunciatiu i no limitatiu, i la competència urbanística comprendrà totes aquelles congruents amb aquesta, per exercir-se amb subjecció a la legislació que resulti aplicable en cada moment.

Art. 4

Direcció de l'activitat urbanística i iniciativa privada

1. La direcció i control de la gestió urbanística pertoca sempre a l'Administració urbanística competent.

2. Aquesta gestió urbanística pot assumir-se directament per l'Administració o encomanar-se a organismes de caràcter públic, a la iniciativa privada i/o a entitats mixtes.

3. Quan resulti recomanable per al millor acompliment de les finalitats i objectius del planejament urbanístic, la gestió pública suscitarà, en la mesura més àmplia possible, la iniciativa privada, mitjançant els sistemes d'actuació o, en el seu cas, mitjançant concessions administratives.

4. Així mateix, la gestió pública podrà substituir la iniciativa privada, amb les compensacions que legalment corresponguin, quan aquesta no arribi a complir els objectius necessaris.

5. En la formulació, tramitació i gestió del planejament urbanístic l'Administració municipal garantirà la participació dels interessats i, particularment, els drets d'iniciativa i informació per part de les entitats representatives dels interessos que resultin afectats i dels par-

Administració Local

ticulars.

CAPÍTOL SEGON

CARÀCTER DEL PLA GENERAL

Art. 5

Naturalesa jurídica del Pla general

Aquest Pla general de Manresa te caràcter normatiu i constitueix el resultat de la revisió de l'anterior Pla general, definitivament aprovat per resolució de l'Honorable Senyor Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya del dia 15 de maig de 1981, un cop transcorreguts els dotze anys de vigència que es fixava en l'indicat instrument de planejament.

Art. 6

Marc legal

1. El present Pla general s'ha redactat segons la legislació urbanística vigent i disposicions legals aplicables.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent" dins de les presents normes urbanístiques cal entendre-la feta a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, conformat per les lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen i la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni contradigui la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

3. Qualsevol referència a la "legislació sectorial vigent" cal entendre-la feta a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria, independentment de la seva font i amb estricte ordre al sistema de prelació entre aquestes fonts.

Art. 7

Obligatorietat del present Pla general

L'obligatorietat d'observança del present Pla general comporta els efectes continguts en els articles 90 a 92 del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 8

Contingut del present Pla general

Conformen el present Pla general els documents següents:

A. Memòria.
B. Plànols d'ordenació.
Sèrie A 1/5000
Sèrie B 1/2000
C. Normes urbanístiques.
D. Estudi econòmic i financer.
E. Programa d'actuació.
F. Documents, plànols d'informació i estudis monogràfics relacionats a la memòria.

Art. 9

Vinculació normativa dels diferents documents constitutius del Pla general

1. Memòria.

El contingut de la Memòria te caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla general. Així mateix, constitueix el document bàsic per a la interpretació autèntica dels preceptes d'aquestes normes urbanístiques.

2. Plànols d'ordenació.

Tenen caràcter vinculant totes aquelles previsions que afectin a la utilització del sòl, del vol i del subsòl.

3. Normes urbanístiques.

El contingut d'aquestes normes tindrà caràcter vinculant.

4. Estudi econòmic i financer.

El contingut d'aquest document tindrà un caràcter informatiu i justificatiu de les previsions del Pla general.

5. Programa d'actuació.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter vinculant.

6. Altres documents.

El caràcter d'aquests documents serà exclusivament informatiu.

Art. 10

Normes Complementàries del present Pla general

1. En desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general podran formular-se normes complementàries del planejament amb la finalitat de precisar i/o complementar les presents normes urbanístiques.

2. Aquestes Normes complementàries de planejament es sotmetran a idèntica tramitació que el present Pla general que desenvolupen.

Art. 11

Interpretació

1. El contingut del Pla general i concretament aquestes normes, s'interpretarà segons els criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat i també la realitat social del moment de la seva aplicació.

2. En la interpretació de la documentació gràfica tindran preferència:

A. En primer lloc, els plànols que han estat assenyalats com a vinculants, els plànols d'ordenació sobre els plànols de caràcter informatiu.

B. En segon lloc, subsidiàriament i entre plànols del mateix caràcter, seran preferents aquells que siguin a escala més gran (el divisor d'escala més petit) sobre aquells que siguin a escala més petita, de tal forma que, en cas de contradicció, resultaran preferents aquells documents gràfics les determinacions dels quals resultin més detallades.

3. En el supòsit de produir-se contradiccions entre els diferents documents que constitueixen el Pla general, tindran preferència les contingudes en els documents normatius o vinculants, sobre les contingudes en els documents informatius i, en cas de contradiccions entre documents d'igual tipus, tindran preferència aquelles determinacions que impliquin espais públics i d'interès públic més amplis i/o menor densitat d'habitatges i/o un índex menor d'aprofitament.

4. Els errors materials, de fet o aritmètics, no declaratius de drets o de gravàmens, podran rectificar-se en qualsevol moment, d'ofici o a instància dels interessats, sempre i quan per prescripció de les accions, pel temps transcorregut o qualsevol altra circumstància, aquesta rectificació no resulti contrària a l'equitat, la bona fe o els drets dels particulars.

CAPÍTOL TERCER

ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

Art. 12

Àmbit territorial del Pla general

Territorialment les previsions del present Pla general comprenen la totalitat del terme del municipi de Manresa.

Art. 13

Àmbit temporal del Pla general

1. Aquest Pla general serà immediatament executiu un cop publicada la seva aprovació definitiva i, si s'atorgués a reserva de la subsanació de deficiències, mentre no s'efectués, els hi faltarà executorietat pel que fa al sector a que es refereixin, en els termes regulats en l'article 89 del decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

2. S'assenyala un termini mínim de vigència de dotze anys, sens perjudici que resulti possible la seva revisió anticipada quan concorrin algunes de les circumstàncies que s'estableixen a la legislació urbanística vigent.

Art. 14

Revisió del Pla general. Circumstàncies justificatives. Formulació i tramitació

1. Justificaran la revisió d'aquest Pla les següents circumstàncies:

A. Que la població total de municipi ultrapassi els noranta mil habitants o disminueixi per sota dels cinquanta mil habitants.

B. Que hagi transcorregut el termini de dotze anys de vigència del Pla general.

C. Que sigui substancialment alterada la superfície del terme municipal per agregació, total o parcial, de municipis veïns.

D. Que resulti definitivament aprovat un pla territorial parcial o un pla territorial sectorial en els termes que preveu la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de Política Territorial, que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla general.

2. La formulació de les revisions del present Pla general corresponen, en qualsevol cas, a l'Administració actuant i la seva tramitació s'ajustarà al que prevegi la legislació urbanística en cada moment vigent.

Art. 15

Modificació del Pla general

Qualsevol modificació del Pla general s'ajustarà al que disposa l'article 29 d'aquesta normativa.

Art. 16

Revisió del Programa d'actuació del Pla general

1. El Programa d'actuació del Pla general es revisarà cada quatre anys.

Administració Local

2. Si com a conseqüència de la revisió del Programa d'Actuació es modifiqués el sòl classificat com a urbanitzable programat, la revisió del programa es completarà amb les determinacions i documents exigits per al citat sòl i es subjectarà a les disposicions legals referents a la formació dels plans en els termes que preveu l'article 75 del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

CAPÍTOL QUART

PUBLICITAT DELS INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL. EL PLA GENERAL I ELS SEUS INSTRUMENTS DERIVATS DEL PLANEJAMENT

Art. 17

Publicitat del Pla general

1. L'Ajuntament de Manresa tindrà a disposició de qualsevol persona que ho sol·liciti, durant tots els dies feiners i un mínim de quatre hores coincidents amb l'horari d'oficina, un exemplar complet i actualitzat amb les possibles modificacions que es trobin en vigor de la totalitat dels documents que conformen el present Pla general.

2. L'exposició pública dels instruments derivats del planejament, dels plans especials i dels projectes d'urbanització, complirà els mateixos requisits que han quedat indicats pel Pla general en el paràgraf anterior.

Art. 18

Consulta de particulars

La consulta per part dels ciutadans dels expedients de planejament i gestió urbanístiques s'ajustarà al que disposa la Llei 30/1992, de 26 de novembre, sobre règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Art. 19

Publicitat de les actuacions portades a terme per particulars

La publicitat d'actuacions privades realitzades per particulars haurà d'expressar la indicació i la data d'aprovació del planejament que legitima l'actuació i no podrà contenir cap clàusula o afirmació en contra del contingut de l'esmentat planejament.

Art. 20

Cèdules urbanístiques, certificats d'aprofitament urbanístic i informes

1. L'Ajuntament de Manresa, mitjançant la promulgació de la corresponent ordenança, crearà un document acreditatiu de les circumstàncies urbanístiques que concorrin en les finques compreses en el terme municipal i que s'anomenarà Cèdula urbanística de terreny o Cèdula urbanística d'edificació, segons el seu objecte, amb els efectes contemplats a l'article 95 del Decret Legistatiu 1/1990, de 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. Els particulars podran demanar certificacions d'aprofitament urbanístic referents a una finca concreta, en els terme que es preveuen a l'article 96 del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990. Aquesta petició de certificació s'acompanyarà dels documents gràfics que resultin necessaris per tal que no pugui produir-se confusió en la identificació de la finca. El contingut i efectes d'aquestes certificacions seran els contemplats en l'article 97 del Decret legislatiu núm. 1/1990, de 12 de juliol.

3. Els particulars podran demanar simple informació escrita referent als aspectes tècnics o jurídics del Pla general i/o als drets i deures que es derivin d'aquest planejament. Les respostes a aquests consultes tindran el caràcter de criteris no vinculants per a posteriors resolucions de l'Administració, sense que l'existència d'errors o imprecisions en el seu contingut pugui donar lloc a una indemnització de danys i perjudicis.

TÍTOL PRIMER

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

CAPÍTOL PRIMER

CONCEPTES GENERALS

Art. 21

Competència

1. El desenvolupament d'aquest Pla general, mitjançant els instruments urbanístics procedents segons la classificació del sòl, correspon a aquest Ajuntament i a les Administracions urbanístiques actuants en el marc de les seves respectives competències.

2. Els particulars podran promoure aquells instruments del planejament i de gestió urbanística la formulació dels quals els sigui encomanada en el programa d'actuació d'aquest Pla general i dins dels terminis fixats en aquest. Un cop transcorreguts els terminis indicats, la formulació dels instruments podrà realitzar-se per l'Administració, sens perjudici de que siguin redactats pels particulars.

Art. 22

Principi de jerarquització del planejament

1. Els instruments del planejament que es formulin en desenvolupament de les previsions del Pla general hauran de respectar les seves previsions bàsiques considerant com a tals les expressament definides a l'article 28 d'aquesta normativa, les reserves de sòl per a sistemes generals i el règim jurídic del sòl fixat per aquest Pla general. Així mateix, no podran comportar augments de l'ocupació del sòl, ni de l'índex d'edificabilitat per l'àmbit territorial afectat.

2. Aquests instruments de planejament no podran incloure redistribucions d'edificabilitat entre zones, encara que es respecti l'aprofitament mitjà sectorial.

Art. 23

Desenvolupament del Pla general

1. Per tal de completar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla general, s'elaboraran, dins dels terminis previstos en el programa d'actuació d'aquest i en els termes continguts en la legislació urbanística vigent, programes d'actuació urbanística, plans parcials, plans especials i estudis de detall.

2. Quan no resulti necessària o no es trobi prevista la prèvia formulació i aprovació d'un instrument de planejament, les determinacions d'aquest Pla general seran d'aplicació directa i immediata.

3. El programa d'actuació del Pla general fixa els terminis per a la formulació dels instruments de planejament previstos, així com l'ordre i els terminis d'execució dels sistemes.

4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla general es poden formular ordenances específiques, catàlegs i normes complementàries.

Art. 24

Desenvolupament del Pla general en sòl urbà

1. En el sòl classificat com a sòl urbà el Pla general l'ordenació es desenvoluparà necessàriament mitjançant plans especials en aquelles àrees delimitades amb aquesta finalitat en els plànols d'ordenació de la sèrie B a escala 1/2000.

2. Les determinacions relatives a condicions d'ús, d'edificació o d'altres elements determinants del desenvolupament urbà podran modificar-se mitjançant la formulació del plans especials no previstos expressament en el Pla general, sempre que no contradiguin l'estructura general i orgànica del municipi, -continguda en els plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000- ni els paràmetres bàsics considerant com a tals els expressament definits a l'article 28 d'aquesta normativa.

3. Les determinacions més detallades del sòl urbà, continguades en els plànols de la sèrie B a escala 1/2000, podran desenvolupar-se o fins i tot precisar-se o modificar-se mitjançant la formulació d'estudis de detall, dins dels límits que per aquests fixa la legislació urbanística.

Art. 25

Desenvolupament del Pla general en sòl urbanitzable

1. Els sectors de sòl urbanitzable programat fixats per aquest Pla general es desenvoluparan necessàriament mitjançant Plans parcials d'ordenació, la vigència i executivitat dels quals serà requisit indispensable per a la realització d'intervencions en el sector, sens perjudici de l'obtenció i execució dels sòls destinats a sistemes en els termes continguts en la legislació urbanística vigent.

2. El present Pla general defineix els següents sectors de planejament parcial:

A. De caràcter residencial
a) PP1 Sector La Parada
b) PP2 Sector Bases de Manresa
c) PP3 Sector Tossal dels Cigalons 1
d) PP4 Sector Tossal dels Cigalons 2
e) PP5 Sector Bisbe Perelló
f) PP6 Sector Sagrada Família
g) PP7 Sector Maixanet
h) PP8 Sector Font
i) PP9 Sector Can Serra

Administració Local

j) PP10 Sector Can Perramon
k) PP11 Sector Les Cots
B. De caràcter industrial
a) PP12 Sector Pont Nou
b) PP13 Sector Els Trullols 1
c) PP14 Sector Els Comtals
C. De caràcter terciari
a) PP15 Sector Els Trullols 2
D. De caràcter dotacional
a) PP16 Sector El Joncar

3. Les unitats integrades de sòl urbanitzable no programat determinades per aquest Pla general es desenvoluparan necessàriament mitjançant la formulació de programes d'actuació urbanística. Cada unitat integrada haurà de ser objecte d'un únic programa d'actuació urbanística, i no s'admet el seu fraccionament sense una prèvia modificació del Pla general en el marc de la qual caldrà justificar aquesta divisió.

4. El present Pla general defineix les següents unitats integrades en sòl urbanitzable no programat:

A. PAU 1 Unitat integrada Mión
B. PAU 2 Unitat integrada Concòrdia
C. PAU 3 Unitat integrada La Parada
D. PAU 4 Unitat integrada L'Agulla
E. PAU 5 Unitat integrada Can Majó
F. PAU 6 Unitat integrada Can Teula
G. PAU 7 Unitat integrada Pujada Roja
H. PAU 8 Unitat integrada Les Cots
I. PAU 9 Unitat integrada Bellavista

Art. 26

Desenvolupament del Pla general en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla general referents al sòl classificat com a no urbanitzable seran aplicables directament i de forma immediata, excepte en aquells casos on es regula específicament una figura de desenvolupament.

2. Es podran desenvolupar les previsions del Pla general per a aquesta classe de sòl mitjançant la formulació de plans especials amb qualsevol de les següents finalitats:

A. Protecció del paisatge i dels elements naturals o mediambientals.

B. Protecció de les vies de comunicació i/o dels sistemes.

C. Protecció d'hortes, i/o espais forestals i/o conreus.

D. Millora del medi rural.

E. Concreció i especificació o determinació de les condicions per a la realització d'obres o emplaçament d'activitats que siguin admissibles en aquesta classe de sòl.

F. Qualsevol altra finalitat anàloga.

Art. 27

Desenvolupament del Pla general en els sòls qualificats com a "sistemes"

1. Són qualificats com a sistemes tots aquells elements determinants de l'assentament urbà i el seu territori.

A. Sistema d'infraestructures de comunicacions. (clau A)
Sistema viari (clau A.1)
Sistema ferroviari (clau A.2)
B. Sistema d'infraestructures suport a les comunicacions. (clau B)
Aparcament (clau B.1)
Central de mercaderies (clau B.2)
Estació d'autobusos (clau B.3)
C. Sistema d'infraestructures de serveis (clau C)
Serveis tècnics (clau C.1)
Serveis mediambientals (clau C.2)
D. Sistema d'espais lliures (clau D)
Gran parc (clau D.1)
Parc urbà (clau D.2)
Places i jardins urbans (clau D.3)
Parc del Cardener (clau D.4)
Parc paisatgístic (clau D.5)
E. Sistema d'equipaments (clau E)
Supramunicipal (clau E.0)
Educatiu (clau E.1)
Esportiu (clau E.2)
Sanitari-assistencial (clau E.3)
Cultural (clau E.4)
De barri (clau E.5)
Serveis públics i administratius (clau E.6)
Abastament i mercats (clau E.7)
Esportiu i de lleure (clau E.8)
De reserva (clau E.9)
Dotacions privades (clau E.10)

L'alteració de qualsevol d'aquests sistemes o la modificació en la intensitat o característiques dels usos previstos pel Pla general comportarà la revisió o modificació d'aquest.

2. Constitueixen l'estructura general i orgànica del territori aquells sistemes identificats en els plànols de la sèrie A a escala 1/5000

3. El desenvolupament de les determinacions del Pla general respecte als sistemes generals es podrà fer mitjançant plans especials en els sectors de sòl urbanitzable programat en el qual es trobin incorporats.

4. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla general o en el planejament que el desenvolupi es podran formular plans especials amb la finalitat de regular qualsevol dels aspectes relacionats amb els terrenys qualificats de sistema.

CAPÍTOL SEGON

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT EN DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 28

Disposicions comunes als diferents instruments de planejament

1. Es consideraran paràmetres bàsics de l'ordenació continguda en el Pla general els següents:

A. Classificació del sòl.
B. Estructura general i orgànica del territori.
C. Règim general d'usos
D. Intensitat d'edificació.
E. Percentatge de sòl públic

2. Aquests paràmetres d'ordenació definits com a bàsics en l'anterior apartat no podran alterar-se en favor d'un major aprofitament privat per cap dels instruments derivats de planejament, si bé podran ser objecte de minoració quan aquesta es dirigeixi a l'obtenció de majors espais lliures i equipaments i a un menor aprofitament privat del sòl, sempre que l'ordenació resultant quedi acuradament justificada.

Art. 29

Alteracions dels instruments de planejament. Modificació

1. De conformitat amb el que disposa l'article 75 .1 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, la modificació de qualsevol dels elements dels plans, projectes, programes, normes i ordenances es subjectarà a idèntica tramitació que per a la seva aprovació i vigència.

2. No obstant això, quan la modificació tingui per objecte un increment del volum edificable d'una zona, es requerirà la previsió de majors espais lliures que requereixi l'augment de la densitat de població i el vot favorable, en totes i cada una de les aprovacions municipals, de la Corporació amb el quòrum establert per l'article 112 .3, k), de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

3. El mateix quòrum fixat a l'article anterior serà necessari quan la modificació suscités l'oposició d'un percentatge igual o superior al 25 per 100 del nombre total de propietaris del sector afectat o de la superfície de les finques emplaçades en aquest.

4. Aquelles modificacions que tinguessin per objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes o espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius previstos en el planejament, s'ajustaran al que disposa l'article 76 del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 30

Alteracions dels instruments de planejament. Revisió

La revisió dels instruments derivats del planejament general serà possible pels motius següents:

A. Per complir-se les condicions previstes com a motiu de revisió en el propi instrument de planejament objecte de revisió.

B. Per produir-se motius sobrevinguts que justifiquin aquesta revisió. En aquest cas, caldrà que els motius sobrevinguts justificatius de la revisió siguin complidament explicitats o especificats en la memòria justificativa de la revisió.

Art. 31

Publicitat dels instruments derivats de planejament

La publicitat dels diferents instruments de planejament derivats del Pla general s'ajustarà a les disposicions contingudes en el capítol quart del títol preliminar de la present normativa.

Art. 32

Interpretació dels instruments derivats de planejament

La interpretació dels diferents instruments

Administració Local

de planejament derivats del Pla general es formularà pels principis definits a l'article 11 de les presents normes urbanístiques.

Art. 33

Precisió de límits

1. Els límits de les zones o sistemes i dels sectors, podran precisar-se en els corresponents plans parcials d'ordenació, plans especials o estudis de detall, pels motius següents:

A. Alineacions o línies d'edificació vigent.

B. Característiques topogràfiques dels terrenys.

C. Límits de propietat, rústica o urbana.

D. Existència d'arbres o elements d'interès.

2. Aquests ajustaments, en cap cas, no podran comportar augments ni disminucions en més o menys un cinc per cent (5%) de la seva superfície en relació a la que consti delimitada en els plànols d'ordenació del present Pla general.

CAPÍTOL TERCER

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT EN DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 34

Plans parcials d'ordenació d'iniciativa pública

1. Els plans parcials d'ordenació contindran les determinacions mínimes assenyalades en els apartats 2 i 3 de l'article 25 del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre l'execució immediata, detallant acuradament l'ordenació del sòl.

3. Els plans parcials d'ordenació definiran necessàriament la delimitació de polígons o indicaran expressament l'existència d'un polígon únic i el sistema d'actuació aplicable a cada polígon.

4. El Pla d'etapes dels Plans parcials no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de les obres d'urbanització del sector. Si s'estableixen diferents polígons d'actuació, caldrà establir un ordre de prioritat entre ells.

5. En compliment del que disposa l'article 121.2 del Decret legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, aquest Pla general determina, als efectes de la gestió urbanística, l'aprofitament mitjà propi de cadascun dels sectors en què es divideix el sòl urbanitzable programat.

Art. 35

Plans parcials d'ordenació d'iniciativa privada

1. Els plans parcials d'ordenació d'iniciativa privada contindran les determinacions mínimes assenyalades en l'article anterior.

2. A més de les determinacions indicades quan els plans parcials d'ordenació es refereixin a urbanitzacions particulars, siguin residencials o industrials, hauran de contenir els documents exigits en els articles 79 i següents del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990.

3. En qualsevol cas, formarà part del contingut del Pla parcial un detallat Estudi econòmic i financer suficient per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació i la suficiència de mitjans de la promoció.

Art. 36

Programes d'actuació urbanística

1. Les previsions contingudes en aquest Pla general pel sòl urbanitzable no programat es desenvoluparan, segons el que preveuen els articles 28 i 127 del Decret legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990 mitjançant la formulació dels corresponents Programes d'actuació urbanística en les condicions contemplades a l'article 25.3 d'aquesta normativa.

2. L'execució d'aquests programes d'actuació urbanística s'ajustarà a les disposicions contingudes en el capítol 7 del títol 4 del Decret legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990.

Art. 37

Plans especials

1. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla general es podran redactar plans especials dirigits a qualsevol dels objectius fixats en la legislació urbanística.

2. En cap cas les determinacions dels plans especials podran alterar, modificar o contradir l'estructura general i orgànica del municipi, continguda en els plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000, ni els paràmetres bàsics considerant com a tals els expressament definits a l'article 28 d'aquesta normativa.

3. Sempre que l'ordenació prevista en el planejament especial doni lloc a un repartiment desigual dels beneficis i càrregues entre els propietaris afectats o prevegi la cessió obligatòria i gratuïta de sòl a favor de l'Administració actuant, els plans especials contindran la delimitació de polígons i/o unitats d'actuació necessaris per a garantir el just repartiment d'aquestes càrregues i beneficis, així com la determinació del sistema d'actuació per executar-los.

4. Els plans especials contindran les determinacions i la documentació fixada per la legislació urbanística vigent. En funció del seu contingut, els Plans especials de promoció privada hauran de contenir un estudi econòmico-financer suficient per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació i la suficiència de mitjans de la promoció.

Art. 38

Estudis de detall

Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla general i, si escau, dels plans parcials d'ordenació o dels plans especials. En cap supòsit no podran reduir l'amplada dels vials, ni les superfícies destinades a espais lliures, ni originar augments del sostre edificable

Art. 39

Catàlegs

El planejament especial la finalitat del qual sigui la conservació i valoració del patrimoni històrico-artístic i la protecció d'elements naturals, en els termes previstos en els articles 30, 31, 33 i 34 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, s'acompanyaran dels catàlegs necessaris en el qual s'individualitzin detalladament les edificacions i/o elements a protegir, el seu règim de protecció, les intervencions proposades, i les previsions individuals sobre cada un.

CAPÍTOL QUART

OBRES PÚBLIQUES EXECUTADES EN DESENVOLUPAMENT DE LES PREVISIONS DEL PLA GENERAL

Art. 40

Obres municipals

Les obres municipals s'ajustaran, en el seu contingut, objecte i tramitació, als principis establerts en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat per Decret 179/95, de 13 de juny, en tots aquells aspectes que no resultin contradictoris amb la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.

Art. 41

Projectes d'urbanització executats per l'Administració municipal

1. La tramitació, contingut i execució dels projectes d'urbanització el promotor dels quals sigui l'Administració pública s'ajustarà al que disposa la legislació urbanística vigent.

2. A més d'aquells documents que siguin necessaris per a la realització de l'obra urbanitzadora, el projecte contindrà una relació detallada i valoració dels béns que s'han d'ocupar i, si escau, d'expropiar.

3. La modificació dels projectes d'urbanització contindrà els mateixos documents i es sotmetrà a tràmits idèntics que el projecte modificat. No obstant això, quan les alteracions es limitin a l'actualització del pressupost, tan sols serà necessària la formulació del nou pressupost actualitzat.

4. L'aprovació definitiva i publicació en el diari oficial corresponent dels projectes d'urbanització facultarà per a l'execució de les obres.

Art. 42

Obres executades per altres administracions públiques

1. Les obres d'urbanització executades per qualsevol administració pública s'ajustaran a un projecte previ d'urbanització tramitat de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

2. Les obres ordinàries que s'executin per part de l'Administració pública dins del terme municipal de Manresa hauran de disposar de la llicència municipal necessària, amb excepció de les obres següents:

A. L'execució de noves vies de comunica-

Administració Local

ció, ampliació de les existents o la seva reparació, quan el seu traçat ultrapassi els límits del terme municipal. No obstant això, amb caràcter previ a l'execució de les obres, caldrà disposar d'un projecte definitivament aprovat i tramitat segons la legislació sectorial específica aplicable. En qualsevol cas, caldrà comunicar prèviament a l'Ajuntament la intenció de realitzar les obres, acompanyant un exemplar del projecte definitivament aprovat.

B. Les previstes a l'apartat 2 de l'article 250 del Decret legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. En aquest supòsit, juntament amb la remissió del projecte, caldrà acompanyar la certificació o còpia de l'acord en el qual s'especifiquin les raons d'urgència o d'excepcional interès públic que legitimen l'actuació.

Art. 43

Obres executades per empreses de serveis públics que afectin el domini públic

Les obres executades per empreses concessionàries de serveis públic sobre béns de domini públic es trobaran subjectes a la necessitat d'obtenció de prèvia llicència municipal.

Art. 44

Obres executades per particulars sobre béns de domini públic, els projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de qualsevol tipus d'obra d'urbanització per part de la iniciativa privada resultarà obligatòria la prèvia formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un projecte d'urbanització o d'un projecte d'obra.

2. L'entrada en vigor del projecte d'urbanització, per la publicació de la seva aprovació definitiva en el BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA, equivaldrà a l'atorgament de la llicència per a la realització de les obres.

Igualment equivaldrà a l'atorgament de llicència per a la realització d'obres l'aprovació definitiva del projecte de l'obra. No obstant això, i tant en el suposat d'execució d'un projecte d'urbanització com d'una obra, amb caràcter previ al començament de les obres, el promotor haurà de comunicar a l'Administració municipal la data d'inici d'aquestes.

3. Quan la finalitat de l'execució de les obres sigui la de dotar a les finques o terrenys de la condició de solar, caldrà dipositar, amb caràcter també previ a la realització de les obres, una garantia equivalent a un 12 per 100 del seu cost pressupostat, per tal de garantir la seva correcta execució.

TÍTOL SEGON

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA EN DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

CAPÍTOL PRIMER

PRINCIPI DE L'EXECUCIÓ POLIGONAL DEL PLANEJAMENT

Art. 45

Competència

1. Per a l'execució de les previsions d'aquest Pla general, així com dels instruments derivats de planejament que el desenvolupin, es delimitaran els corresponents polígons i unitats d'actuació, ajustats als requisits exigits a l'article 167 del Decret Legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. En sòl urbà i sempre i quan reuneixin els indicats requisits fixats a l'article 167 del Decret Legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, aquests polígons o unitats d'actuació podran ser discontínuos.

3. En els plànols d'ordenació de la sèrie B a escala 1/2000 d'aquest Pla general es contenen les delimitacions dels diferents polígons i unitats d'actuació. Com a document annex núm.4 d'aquestes Normes es relacionen els continguts gràfics referents a l'edificació, les cessions i les càrregues d'urbanització, acompanyats per una fitxa normativa on consten les determinacions generals i específiques, així com el sistema d'actuació i els objectius de cadascun dels polígons i unitats d'actuació delimitades .

4. De conformitat amb el que disposa l'article 120.3 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, resultarà innecessària la delimitació d'un polígon o unitat d'actuació per l'obtenció del sòl destinat a carrers o vials o a la seva ampliació, quan aquesta cessió quedi compensada per les condicions d'edificació diferencials previstes en el Pla.

Art. 46

Definició de nous polígons i/o unitats d'actuació

La definició de nous polígons o unitats d'actuació exigirà la formulació d'un projecte de delimitació d'aquestes àrees, el qual contindrà, com a mínim, els documents següents:

A. Memòria justificativa de la delimitació del polígon o unitat d'actuació, justificant expressament el compliment dels requisits determinats per l'article 167 del Decret Legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

B. Estudi acreditatiu de l'existència d'un equilibri dels beneficis i les càrregues assignats pel planejament a les finques compreses en el polígon o unitat d'actuació.

C. Descripció física i registral de les finques compreses dins de l'àmbit del polígon o unitat d'actuació.

D. Relació dels propietaris de les finques afectades i titulars de drets reals sobre aquestes, acompanyant fotocòpia de la inscripció de les finques al Registre de la Propietat o certificació de titularitat i càrregues emès pel Senyor Registrador de la Propietat.

E. Determinació del sistema d'actuació pel que es desenvoluparà el polígon o unitat d'actuació, justificant la seva elecció segons els criteris establerts a l'article 169 del Decret Legislatiu núm. 1, de 12 de juliol de 1990.

F. Pla d'etapes que prevegi la cessió i l'execució de la urbanització en el corresponent polígon o unitat d'actuació, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla general.

L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons o unitats d'actuació podrà suposar el canvi del sistema d'actuació, podent elegir l'Administració actuant l'aplicació del sistema d'actuació per expropiació quan raons d'utilitat pública o interès social així ho justifiquin.

G. Documentació gràfica comprensiva, com a mínim, dels següents plànols:

a) Plànol de situació i emplaçament de les finques afectades, grafiat sobre la base del present Pla general.

b) Plànol cadastral de les finques afectades.

Art. 47

Modificació dels polígons i unitats d'actuació

Tant els polígons com les unitats d'actuació delimitades per aquest Pla general o pel seu planejament derivat, o aquells que siguin posteriorment delimitats, podran modificar-se mitjançant la nova formulació d'un projecte de modificació, amb idèntics requisits que els indicats a l'article anterior i amb idèntic procediment que el determinat per a la seva aprovació.

Art. 48

Precisió de límits dels polígons o unitats d'actuació delimitades pel planejament

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon o unitat d'actuació quan aquesta no suposi una alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un polígon o unitat d'actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui cap nou propietari o titular de drets reals sobre finques.

3. Si la precisió de límits ultrapassés el cinc per cent (5%) de la superfície total de l'àmbit del polígon o de la unitat d'actuació o si resultés afectada una nova persona com a propietari o titular de drets reals, tindrà la consideració de modificació del polígon o unitat d'actuació i s'ajustarà a les disposicions indicades en l'article anterior.

CAPÍTOL SEGON

ACTUACIONS ASSISTEMÀTIQUES

Art. 49

Obtenció dels sistemes generals

1. L'execució dels sistemes d'ordenació urbanística del territori o de qualsevol dels

Administració Local

seus elements, o per a la realització d'actuacions aïllades, podrà portar-se a terme per expropiació.

2. El cost de les expropiacions a què es refereix l'apartat anterior podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

CAPÍTOL TERCER

EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT EN FUNCIÓ DE LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL

Art. 50

Execució del planejament en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla general i del planejament especial que el desenvolupi es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació, llevat de quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta, els sòls reservats per aquest Pla general o pels corresponents Plans especials amb destinació a places, parcs i jardins públics, així com a equipaments docents i assistencials, ja es trobin al servei general de tota la població o al servei d'un polígon o unitat d'actuació, sempre que siguin inclosos dins l'àmbit d'un polígon o unitat d'actuació delimitats expressament pel planejament general o especial.

3. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un polígon o unitat d'Actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització. En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

Art. 51

Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable, l'execució dels sectors objecte de planejament parcial es realitzarà per polígons.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sols reservats en el planejament parcial per sistemes locals, així com també tots els sistemes generals als quals el planejament general atorgui l'aprofitament mitjà del sector al qual s'adscriuen.

3. Així mateix serà de cessió obligatòria a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.

5. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, o aquests no estiguin adscrits en el sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

Art. 52

Execució del planejament en sòl no urbanitzable

En el sòl no urbanitzable, l'execució del Pla general i del planejament especial que el desenvolupi es realitzarà per àmbits complerts delimitats expressament.

CAPÍTOL QUART

SISTEMES D'ACTUACIÓ

Art. 53

Desenvolupament dels polígons i unitats d'actuació

1. L'execució dels polígons o unitats d'actuació delimitats en aquest Pla general o en el planejament que el desenvolupi es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació admesos.

2. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i es donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, sens perjudici de que per motius d'utilitat pública i interès social o promoció pública de sòl l'Administració accedeixi al sistema d'actuació per expropiació.

3. Els Plans parcials d'ordenació d'iniciativa privada s'executaran sempre pel sistema d'actuació de compensació sens perjudici de que, davant de l'incompliment dels propietaris o de la Junta de Compensació de les seves obligacions, l'Administració decideixi un canvi de sistema.

CAPÍTOL CINQUÈ

ALTRES INSTRUMENTS EN DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

Art. 54

Els convenis urbanístics

1. D'acord amb el que disposa l'article 295 del Decret Legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, l'Administració actuant podrà signar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.

2. Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art.47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plus-vàlues generades per l'acció urbanística.

El contingut dels convenis urbanístics, serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causarà la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

4. Els convenis urbanístics, hauran d'ésser aprovats pel Ple de la Corporació municipal per tal de que despleguin els seus efectes de validesa.

Art. 55

Estudis d'impacte ambiental

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

2. Totes aquelles actuacions urbanístiques l'execució de les quals comporti una transformació de l'ús del sòl que afecti a una superfície superior a cinc hectàrees, s'acompanyaran d'una memòria justificativa de l'adequada implantació d'aquestes actuacions sobre el territori.

3. Serà igualment preceptiva la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals per totes aquelles actuacions que afectin al domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos pel medi ambient.

4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

5. En desenvolupament de l'article 45 de la Constitució Espanyola i de les Directrius Comunitàries, l'Ajuntament, en el marc de les seves competències, elaborarà el planejament especial necessari, mitjançant el qual es determinaran els ambients protegibles en el municipi, de caràcter natural, arquitectònic, cultural, etc. així com la regulació i ordenació d'aquelles activitats que puguin impactar sobre aquests ambients.

TÍTOL TERCER

INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

CAPÍTOL PRIMER

LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Secció primera

Aspectes generals

Art. 56

Actes subjectes a llicència

1. A més dels actes previstos genèricament a l'article 247 del Decret legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i d'aquells continguts

Administració Local

en les diferents legislacions sectorials específiques i els que puguin establir-se en les Ordenances municipals sobre llicències urbanístiques i control de les obres, el present Pla general subjecte al requisit d'obtenció prèvia de llicència municipal als següents actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat:

A. Edificació

a) Obres de nova planta

b) Modificació d'estructura o altres intervencions en les edificacions existents, sigui per

- Ampliació
- Reforma
- Conservació
- Reparació
- Millora

c) Enderroc total o parcial, de construccions i instal·lacions

d) Construcció de tanques de solars i terrenys

B. Ús del sòl i subsòl

a) Obertura de vies, camins i accessos rodats

b) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració)

c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte

d) Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública

e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries

f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.

g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic

h) Primera utilització dels edificis i instal·lacions

i) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública

j) Connexions a la xarxa de clavegueram

k) Tala d'arbres

l) Parcel·lacions urbanístiques

C. Activitats

a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis)

b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats

c) Trasllat de maquinària, motors i altres aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions

2. En general, estarà subjecte a llicència qualsevol acte assenyalat pel present Pla general o pel planejament que el desenvolupi i per l'Ordenança municipal de les llicències urbanístiques i el control de les obres.

3. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també els sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

Art. 57

Actes de l'Estat, de la Generalitat o d'entitats de Dret públic

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, la tramitació de la llicència s'ajustarà al que disposa l'article 42.2 d'aquestes normes.

Art. 58

Actuacions sotmeses a comunicació prèvia

1. Determinades obres i actuacions, atesa la seva escassa entitat tècnica i impacte urbanístic, queden subjectes a comunicació prèvia abans d'iniciar-se la seva execució.

2. Les actuacions subjectes a comunicació prèvia, són les que es relacionen en l'Ordenança municipal sobre actuacions que requereixen comunicació prèvia.

Art. 59

Innecessarietat de l'obtenció de llicència

No serà necessària l'obtenció de la prèvia llicència municipal per a aquelles obres d'urbanització, construcció i enderroc que siguin executades segons un projecte d'urbanització o projecte d'obra municipal ordinària aprovat per l'Ajuntament, o en compliment d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna.

Art. 60

Tipus de llicències

1. Les ordenances reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i activitats contindrà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:

A. Llicències d'edificació

a) Llicència d'obres majors

b) Llicències d'obres menors

c) Llicències d'enderroc

B. Llicències d'ús del sòl i subsòl

a) Llicència de primera utilització o ocupació de les construccions de nova planta o llurs modificacions d'ús

b) Llicència d'obres de gual

c) Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram

d) Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats

e) Llicència de moviments de terres

f) Llicència d'obres d'urbanització

g) Llicència de realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública

h) Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública

i) Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció

j) Llicència de tales d'arbres

k) Llicència de parcel·lació urbanística

l) Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram

C. Llicències d'activitat

a) Llicència d'instal·lacions i obertura d'activitats sotmeses al Reglament d'Activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses

b) Llicència d'obertura d'activitats innòcues

D. Llicències amb caràcter de precarietat, segons preveu l'article 91.2 del Decret Legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística

Secció segona

Llicències municipals d'edificació, ús del sòl i subsòl

Art. 61

Ordenança municipal de llicències urbanístiques i control de les obres

El contingut, tramitació i característiques de les llicències municipals d'edificació són les contingudes en l'Ordenança municipal de llicències urbanístiques i control de les obres.

Art. 62

Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per a l'atorgament de llicències d'edificació en el sòl urbà serà requisit necessari que la parcel·la, a més de gaudir d'una aptitud física i jurídica per a l'edificació, disposi dels següents elements d'urbanització:

A. Accés rodat

B. Abastament d'aigua

C. Evacuació d'aigües

D. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica

E. Pavimentació de calçada

F. Pavimentació de voreres

G. Enllumenat públic

H. Jardineria i arbrat

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

A. Que es trobi definitivament aprovat el corresponent projecte d'urbanització.

B. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. En tant que no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència. L'incompliment de les condicions anteriors es considerarà infracció urbanística, sent independents les sancions que puguin imposar-se de l'aval o garantia en el seu cas dipositats.

En cap cas podrà atorgar-se la llicència de primera ocupació fins a la total finalització de l'obra d'urbanització i recepció d'aquesta

Administració Local

per part de l'Administració municipal.

3. En el supòsit del punt anterior, l'àmbit d'urbanització, en les parcel·les amb front a carrers situats en el límit del sòl urbà i amb una amplada inferior a deu metres, abarcarà la totalitat de l'amplada del carrer excepte la vorera oposada.

Art. 63

Edificació en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable programat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop definitivament aprovats els corresponents Pla parcial i Projecte d'urbanització i es compleixin els requisits de l'article 41 del Reglament de gestió urbanística.

2. En el sòl urbanitzable no programat. en tant que no s'aprovin definitivament els Programes d'actuació urbanística, s'estarà al previst pel sòl no urbanitzable d'aquestes normes.

Art. 64

Edificació en sòl no urbanitzable

El règim d'edificació en sòl no urbanitzable s'ajustarà a les previsions contingudes en la legislació urbanística i en aquest Pla general.

Secció tercera

Llicències municipals per a l'exercici d'activitats

Art. 65

Actes subjectes a llicència per a l'exercici d'activitats

Queda subjecte al requisit d'obtenció de prèvia llicència municipal l'exercici de qualsevol activitat mercantil, comercial i/o econòmica, en general, que s'exerceixi i/o tingui la seva seu social, edifici o espai obert dins del terme municipal de Manresa.

Art. 66

Classificació de les activitats als efectes d'obtenció de llicències municipals

Les activitats mercantils, econòmiques i/o comercials es classifiquen als efectes d'obtenció de llicències municipals en els grups següents:

A. Activitats innòcues, com aquelles que, per les característiques del seu funcionament, no són susceptibles d'ocasionar molèsties, nocivitats, insalubritat o perillositat per a les persones o per al medi ambient.

B. Activitats classificades o reglamentades, com aquelles que, per les característiques del seu funcionament, si són susceptibles d'ocasionar molèsties, nocivitats, insalubritat o perillositat per a les persones o per al medi ambient.

Art. 67

Regulació de les activitats innòcues

1. Es consideraran, en principi, activitats innòcues totes aquelles que, sense requerir instal·lacions específiques, figurin en l'annex 2 de la circular núm. 80 del Govern Civil de Barcelona, publicada en el BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA núm.125, del dia 26 de maig de 1975, amb les següents condicions:

A. Superfície total de l'activitat: 150 m2.

B. Potència unitària del motor: 1 kw.

C. Potència total de la suma de motors: 4 kw.

D. Instal·lacions de generació de fred o calor, fins a una potència de 15.000 kcal/h-15.000 frig/h.

E. Forns elèctrics, fins a una potència de 10 kw.

F. Càrrega de foc ponderada: 200 mc.

G. Horari de treball comprès entre les 8 i 21 hores.

H. Nombre màxim de persones amb cabuda a l'activitat 30.

2. L'exercici d'aquestes activitats requerirà la prèvia obtenció de la "llicència d'obertura d'establiment", la qual tindrà per objecte la constatació de l'efectiva innocuïtat de l'activitat concreta, l'adequació de l'ús al planejament vigent i el compliment de la normativa sectorial específica i de les condicions higiènico-sanitàries. Aquesta llicència es resoldrà en aplicació dels criteris fixats a l'Ordenança municipal reguladora de l'obertura d'establiments aprovada pel Ple municipal en sessió celebrada el dia 16 de juliol de 1990.

3. Malgrat el que preveu l'apartat primer del present article, si de l'examen concret de la llicència demanada se'n pogués derivar l'existència de possibles molèsties, nocivitats, insalubritat o perillositat per a les persones o per al medi ambient, malgrat ajustar-se aquestes als límits fixats, podrà procedir-se a la denegació de la llicència d'obertura d'establiment i es disposarà la seva tramitació com a activitat classificada o reglamentada.

Art. 68

Regulació de les activitats classificades o reglamentades

1. La resolució d'aquestes activitats es subjectarà a les disposicions contingudes en el Reglament d'activitats molestes, insalubres nocives i perilloses, de 30 de novembre de 1961, així com a les disposicions que, segons la qualificació del sòl, es continguin en aquest Pla general, així com a les disposicions sectorials que resultin aplicables segons el procés productiu de l'activitat i de les seves instal·lacions.

2. L'Ajuntament, en compliment del que preveu el Reglament d'activitats molestes, insalubres nocives i perilloses formularà una ordenança reguladora d'aquest tipus de llicències. En tant que no es desenvolupi aquesta ordenança, la tramitació d'aquestes llicències s'ajustarà als criteris i principis continguts en el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, de 30 de novembre de 1961, les instruccions dictades per al seu desplegament i les Ordres de la Conselleria de Governació de la Generalitat de Catalunya de 5 d'agost de 1982.

Secció quarta

Llicències municipals per a l'execució d'obres o exercici d'activitats o usos del sòl amb caràcter provisional

Art. 69

Possibilitat d'atorgament d'autorització per a la realització d'usos o obres de caràcter provisional

1. De conformitat al que disposa l'article 91.2 del Decret legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, podran autoritzar-se sobre els terrenys usos o obres no previstos en el planejament o fins i tot contraris a les previsions d'aquest, sempre que compleixin els següents requisits:

A. Necessitat d'executar aquests usos o obres sobre un terreny, no sent autoritzables segons aquest article els usos i/o obres que es prevegin sobre edificacions en situació de fora d'ordenació, les quals s'ajustaran a les seves disposicions específiques.

B. No dificultar l'execució del planejament.

C. Informe previ favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

D. Tractar-se d'usos o obres justificats, entenent que aquesta justificació ha d'ésser de caire econòmic, relacionant el cost de la implantació, amb els beneficis previstos d'aquesta i el temps mínim per a l'amortització de les despeses d'instal·lació o edificació.

E. Tractar-se d'usos o obres de caràcter provisional, entenent com a tals aquelles obres o usos fàcilment traslladables amb una mínima pèrdua de valor de les instal·lacions o de les obres.

2. L'atorgament o denegació d'aquestes llicències, en tant que excepcional, serà discrecional per part de l'Administració municipal, podent-se denegar per motius d'oportunitat fonamentats en la millor defensa dels interessos públics.

3. Les obres o instal·lacions executades segons autorització atorgada a l'emparament d'aquest procediment hauran d'enderrocar-se per part del seu titular quan ho acordés l'Ajuntament i sense dret a indemnització, sent obligatòria la inscripció d'aquestes condicions en el Registre de la Propietat amb caràcter previ al començament de les obres o usos.

4. En aplicació del que disposa l'article 91.3 del Decret legislatiu núm 1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, l'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix el paràgraf anterior, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzaran automàticament amb l'ordre de l'Ajuntament acordant l'enderrocament o desallotjament en execució de les previsions del planejament.

Art. 70

Tramitació de les autoritzacions d'usos u obres de caràcter provisional

1. Es presentarà la corresponent petició de llicència a les oficines municipals, en el model normalitzat de petició de llicència d'obres, fent constar expressament el caràcter provisional i precari de la llicència sol·licitada i acompanyant triplicat exemplar del projecte amb el següent contingut mínim:

Administració Local

A. Memòria explicativa de les obres a executar o dels usos a instal·lar.

B. Memòria justificativa del compliment dels requisits indicats a l'apartat 1 de l'article anterior.

C. Plànol de la situació grafiada sobre plànol de zonificació d'aquest Pla general.

D. Documentació gràfica suficient per poder determinar amb exactitud les obres a executar i/o els usos a instal·lar.

2. Un cop presentada la corresponent petició de llicència, aquesta serà informada pels serveis municipals en els següents aspectes:

A. Classificació i qualificació del sòl sobre el quals es proposa la implantació.

B. Compliment dels requisits exigits per aquestes llicències a l'article 70 apartat 1 d'aquesta normativa.

C. Existència o inexistència de raons d'interès públic i/o utilitat social que puguin justificar l'atorgament o denegació de la llicència.

3. A la vista dels informes que figurin en l'expedient, per l'òrgan municipal competent s'informarà la llicència i s'elevarà a la Comissió d'Urbanisme per tal que aquesta emeti l'informe preceptiu.

4. Si l'informe emès per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona resultés favorable, l'Ajuntament procedirà a l'atorgament o denegació de la llicència peticionada, subjectant aquesta a la condició suspensiva consistent en la prèvia inscripció en el Registre de la propietat del seu caràcter provisional i precari i de l'obligació d'enderrocar-se per part del seu titular quan ho acordés l'Ajuntament i sense dret a indemnització.

Art. 71

Consultes sobre la possibilitat d'obtenció de llicència per usos o obres de caràcter provisional

1. Les consultes sobre possibilitat d'obtenció de llicència per a l'execució d'obres o l'exercici d'usos del sòl amb caràcter provisionals es formularan davant de l'Ajuntament mitjançant una instància acompanyada de la documentació següent:

A. Memòria explicativa de les obres a executar o dels usos a instal·lar.

B. Memòria justificativa del compliment dels requisits indicats a l'apartat 1 de l'article 70.

C. Plànol de la situació grafiada sobre plànol de zonificació d'aquest Pla general.

D. Documentació gràfica suficient per poder determinar les característiques generals de les obres a executar i/o els usos a instal·lar.

2. La consulta formulada segons el que preveu l'anterior apartat, s'informarà pels serveis tècnics municipals en els termes abans exposats.

3. A la vista de l'expedient tramitat, l'òrgan municipal competent elevarà la consulta a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

CAPÍTOL SEGON

EDIFICACIÓ FORÇOSA I REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS

Secció primera

De l'obligació d'edificar i el seu termini

Art. 72

Obligació d'edificar

1. De conformitat al que disposa l'article 223 del Decret Legislatiu núm.1, de 12 de juliol de 1990, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, el propietari de solars haurà d'emprendre l'edificació dins dels terminis que siguin determinats per aquest Pla general.

2. S'entendrà a aquests efectes per "solar" aquells terrenys que, essent edificables de conformitat amb les previsions del planejament, careixin en la seva totalitat de qualsevol mena de construcció o edificació o la part d'aquests terrenys que no sigui utilitzada i resulti susceptible d'aprofitament segons les normes urbanístiques aplicables.

Art. 73

Termini per edificar

1. Els terminis per edificar seran els següents:

A. De dos anys, comptats des que la parcel·la, que mereixi la qualificació de solar, estigui compresa en àrees consolidades per l'edificació si més no en dues terceres parts de la seva superfície.

B. De tres anys en aquells sectors que adquireixen la condició de solar, amb motiu de la realització de les obres d'urbanització, després de l'aprovació definitiva del present Pla general.

2. Els terminis assenyalats per a l'edificació no s'alteraran encara que durant aquests s'efectuessin diverses transmissions de domini.

3. Els citats terminis seran prorrogables per un any si ho acordés l'Ajuntament mitjançant justa causa, per dos anys, en virtut de la resolució motivada de la Comissió d'Urbanisme, i per més temps, mitjançant acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques fonamentat en l'excés de solars edificables.

4. Les corporacions públiques i les Empreses industrials que tinguessin o adquirissin solars per ampliacions o futures necessitats justificades els podran retenir sense edificar per terminis superiors als previstos a l'article anterior, amb l'acord previ de l'Ajuntament, escoltat el corresponent Servei Territorial del Departament d'Indústria i Energia i l'aprovació del conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Art. 74

Declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar

Transcorregut el termini per edificar fixat en l'article anterior sense que el propietari hagués emprès i seguit a ritme normal l'edificació d'un solar ajustada al Pla, l'Administració municipal, d'ofici o a instància de part, podrà procedir a incoar un expedient dirigit a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar. Aquest acord d'incoació de l'expedient es notificarà al propietari del sòl i titulars de drets reals sobre aquest, els quals durant quinze dies podran formular les al·legacions que tinguin per adients, sense que puguin al·legar l'existència de dificultats econòmiques. Acreditada en l'expedient l'incompliment de l'obligació d'edificar, l'Administració municipal resoldrà les al·legacions i procedirà a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar.

Secció segona

De les finques amb edificacions subjectes igualment a edificació forçosa

Art. 75

Edificacions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades al lloc en què radiquin

Als efectes de l'obligació de la seva edificació forçosa, tindran també la consideració de solars les finques en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, o inadequades al lloc en què radiquin, els propietaris dels quals hauran d'emprendre l'edificació dins dels terminis indicats en l'article anterior.

Art. 76

Edificacions paralitzades

1. S'entendrà per edificació o construcció paralitzada aquella en que es trobin les obres abandonades o suspeses.

2. Transcorregut el termini de dos anys sense que hagi estat realitzada cap mena d'intervenció edificatòria destacable, l'Administració municipal, d'ofici o a instància de part, podrà procedir a incoar un expedient dirigit a la declaració de l'obra en situació de paralitzada. Aquest acord d'incoació de l'expedient es notificarà al promotor i, en el seu cas, al constructor i propietari de l'edificació els quals durant quinze dies podran formular les al·legacions que tinguin per adients, sense que puguin al·legar l'existència de dificultats econòmiques. Acreditada en l'expedient l'abandó de l'obra per un termini superior a dos anys, l'Administració municipal resoldrà les al·legacions i procedirà a la declaració de l'obra com a paralitzada.

3. No podrà procedir-se a la declaració com a construccions paralitzades d'aquells edificis destinats a la construcció d'habitatges acollits a qualsevol règim de protecció pública, fins al moment en que hagi caducat aquest règim per a l'edificació.

Art. 77

Edificacions derruïdes

1. S'entendrà per edificacions derruïdes aquelles en que hagi desaparegut com a mínim el cinquanta per cent (50 %) del volum aprofitable de la construcció.

2. També tindran la consideració d'edificacions derruïdes aquelles destinades a habitatge en que més d'un cinquanta per cent (50 %) de la seva capacitat per habitatges no reuneixi la condició d'habitable, segons els requisits mínims d'habitabilitat que, en cada moment, siguin exigits per la legislació sectorial aplicable.

3. Detectada la possible situació d'una

Administració Local

edificació amb les característiques indicades en els anteriors apartats d'aquest article, l'Administració municipal, d'ofici o a instància de part, podrà procedir a la incoació del corresponent expedient. Aquest acord d'incoació de l'expedient es notificarà al propietari de l'edificació el qual, durant quinze dies, podrà formular les al·legacions que tingui per adients. Acreditada en l'expedient l'existència de les condicions assenyalades en els apartats 1 i 2 del present article, l'Administració municipal resoldrà les al·legacions i procedirà a la declaració de l'edifici com a derruït.

Art. 78

Edificacions ruïnoses

1. S'entendrà per edificacions ruïnoses aquelles que siguin declarades en aquesta situació per l'Administració municipal, previ seguiment de l'expedient en la forma reglamentàriament establerta.

2. La declaració d'un edifici en situació de ruïna comportarà la seva inclusió en el Registre municipal de solars.

Art. 79

Edificacions inadequades

1. Es consideraran edificacions inadequades les següents:

A. Aquelles quin volum resulti inferior al cinquanta per cent (50%) de l'edificabilitat mínima definida per aquest Pla general en relació amb la superfície aprofitable total de la finca.

B. Aquelles en les quals més d'un cinquanta per cent (50%) del seu volum o de la superfície construïda es destinen a usos urbanístics contraris als previstos en aquest Pla general o en els instruments de planejament que el desenvolupin.

C. Aquelles que, a més de trobar-se en una manifesta desproporció amb l'alçada legalment autoritzada i corrent en la zona, pel seu estat, condició o classe desmereixin les altres edificacions del sector, estimant-se com a causes de demèrit el seu mal estat de conservació i l'incompliment dels requisits de volum, ús, alineacions i serveis higiènico-sanitaris, sense que pugui al·legar-se el fet de que les mateixes condicions es donen en altres finques del sector.

2. Detectada la possible situació d'una edificació amb les característiques indicades en els anteriors apartats d'aquest article, l'Administració municipal, d'ofici o a instància de part, podrà procedir a la incoació del corresponent expedient. Aquest acord d'incoació de l'expedient es notificarà al propietari de l'edificació el qual, durant quinze dies, podrà formular les al·legacions que tingui per adients. Acreditada en l'expedient l'existència de les condicions assenyalades en l'apartat 1 del present article, l'Administració municipal resoldrà les al·legacions i procedirà a la declaració de l'edifici com a inadequat.

Secció tercera

Dels immobles exceptuats i exclosos de l'edificació forçosa

Art. 80

Edificacions exceptuades

Quedaran exceptuades del Registre de Solars i Edificació Forçosa, malgrat que puguin reunir els requisits indicats en la secció precedent, els immobles següents:

A. Les construccions destinades a l'ús o servei públic i les declarades de valor històric o artístic o catalogades pel Pla especial de protecció corresponent.

B. El sòl i les construccions que siguin complement, accessori o annex d'una edificació principal i sempre i quan el seu volum sigui inferior al trenta per cent (30%) del volum d'aquesta, com pavellons, garatges, ...etc.

C. Aquelles finques que, tot i tenint la condició legal de solars per disposar de tots els requisits d'urbanització, no puguin edificar-se per existir qualsevol tipus de norma jurídico-administrativa o acte administratiu que limiti o prohibeixi la seva construcció.

D. El sòl destinat pel planejament a la construcció d'escoles, esglésies i edificis destinats al culte o equipaments públics o comunitaris que, en execució del planejament, hagi estat entregat a l'Administració pública.

Art. 81

Edificacions excloses

1. Quedaran excloses del Registre de Solars i Edificació Forçosa, malgrat que puguin resultar susceptibles d'un major aprofitament del sòl o del vol les finques gravades amb servituds, públiques o privades, o qualsevol altre dret que limiti la seva utilització.

2. Per tenir els efectes indicats en el paràgraf precedent, aquesta servitud o limitació del domini haurà de trobar-se inscrita en el Registre de la propietat sobre el predi servent i a favor de l'Administració pública.

Secció quarta

Règim general d'edificació forçosa

Art. 82

Inclusió de finques en el Registre de Solars

1. La declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar o la d'un immoble o edificacions com paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades comportarà la inclusió de la finca en el Registre de Solars i l'assenyalament d'un termini per a procedir a la seva edificació en les condicions fixades en el present Pla general o en els instruments de planejament que el desenvolupin.

2. Les finques incloses en el Registre de Solars, individualment descrites, no passaran a la situació de venda forçosa fins que hagi transcorregut el termini de dos anys, a comptar des d'aquella inclusió, sense que durant aquest termini s'haguessin iniciat o continuat per part del propietari les obres d'edificació, o després no les executés amb ritme normal.

3. La inclusió d'un solar o d'una finca en el Registre implicarà la iniciació de l'expedient de valoració, el resultat final del qual es farà constar en el mateix Registre.

4. L'apreuament dels solars, edificats o no, es fonamentarà en el seu valor urbanístic, segons el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

5. En l'apreuament es tindran en compte, si s'escau, les indemnitzacions que s'hagin d'abonar als titulars de dret d'arrendament o altres anàlegs en extingir-se aquests.

Art. 83

Situació de venda forçosa

1. Transcorreguts els terminis fixats a l'apartat 2 de l'article anterior, la finca quedarà en situació de venda forçosa, inserint-se aquesta situació, mitjançant la corresponent anotació marginal, en el Registre de la propietat.

2. Qualsevol persona podrà adquirir, transcorreguts els terminis de retenció pel propietari, un solar o finca inclosa en el Registre i sol·licitar de l'Ajuntament que l'expropiï i se li adjudiqui íntegrament d'acord amb la valoració al·ludida a l'article anterior, sempre que el peticionari assumeixi els compromisos d'edificar en el termini d'un any i ingressar en la Tresoreria municipal, amb quinze dies d'antelació al pagament de l'apreuament, la quantitat necessària per abonar-lo.

3. L'Ajuntament podrà expropiar d'ofici els solars i finques en situació de venda forçosa per edificar-los.

4. Les entitats locals o la Comissió d'Urbanisme podran formular i aplicar el règim de polígons d'expropiació a tots o part dels solars i finques inclosos en el Registre.

5. L'adquirent dels terrenys o finques expropiats podrà escollir entre la continuació o l'extinció dels drets reals que no fossin incompatibles amb la finalitat de l'expropiació i si no formulés cap manifestació, s'entendrà que opta per l'expropiació absoluta.

Art. 84

Subhasta de finques en situació de venda forçosa

1. L'Ajuntament, un cop transcorreguts dos anys sense que s'hagués exercitat cap de les facultats regulades per l'article anterior, treurà a subhasta l'immoble, sota el tipus de licitació que resultés de l'apreuament efectuat i amb la clàusula segons la qual l'adquirent haurà d'edificar segons el Pla.

2. Si resultés preu superior al tipus de licitació, la diferència quedarà a benefici del propietari expropiat.

3. Si la subhasta fos declarada deserta, es convocarà novament, en el termini de sis mesos, amb rebaixa del preu tipus en un 25 per 100.

4. Si la segona subhasta quedés també deserta, l'Ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, podrà adquirir l'immoble pel preu mínim licitari i amb destinació a l'edificació conforme al Pla.

5. En el cas que l'Ajuntament no exercités la facultat a què es refereix el paràgraf anterior, l'estat de venda forçosa de l'immoble quedarà en suspens per un any, durant el qual el propietari podrà emprendre i conti-

Administració Local

nuar l'edificació a ritme normal.

6. Caducat el termini sense que el propietari l'hagués efectuat, l'immoble tornarà a estar en situació permanent de venda forçosa, d'acord amb el tipus de valoració resultant de la darrera subhasta.

Art. 85

Exclusió d'una finca de la situació de venda forçosa per part del seu propietari

1. El propietari d'immobles en situació de venda forçosa podrà, en tant subsisteixi, excloure'ls d'aquesta situació, alienant-los directament, mitjançant l'atorgament d'escriptura pública en la qual l'adquirent se sotmeti expressament a l'obligació d'edificar segons el Pla i dins els terminis assenyalats a l'article 83 llevat que amb anterioritat s'haguessin sol·licitat l'adquisició directa o l'expropiació prevista a l'article 84 d'aquestes normes.

2. El propietari d'immobles en situació de subhasta de l'article anterior els podrà excloure d'aquesta abans de l'acord de la seva convocatòria, conforme a aquests requisits:

A. Oferiment al públic de venda de l'immoble, mitjançant anunci publicat un cop a l'any en el BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA i en els dos diaris de major circulació en la població, en el qual es detalli l'emplaçament, superfície, preus segons la valoració en el Registre i el número d'inscripció en aquest, amb indicació que la oferta es formula als efectes d'aquest article.

B. Col·locació en l'immoble d'un rètol llegible des de la via pública amb l'expressió "Solar en venda" i número del Registre municipal.

C. Atorgament d'escriptura de mandat a favor del regidor que designi l'alcalde perquè pugui alienar la finca a qualsevol persona que contregui el compromís d'edificar segons el Pla i aboni al comptat el preu en què s'hagués valorat l'immoble, quin import es concretarà en el document.

D. Lliurament a l'Ajuntament d'una còpia autèntica de l'escriptura i dels títols de propietat, mitjançant resguard de recepció.

3. L'oferta tindrà vigència mentre no es notifiqués formalment la revocació del mandat i es publiquessin els anuncis a què es refereix l'apartat a) del paràgraf anterior.

4. En vigor l'oferta, qualsevol persona podrà acceptar-la, per la qual cosa ho haurà de comunicar a l'Alcaldia amb expressió d'haver constituït en poder del notari que designi, o en les arques municipals, en concepte d'arres, un dipòsit equivalent al 5 per 100 del preu i a compte d'aquest.

5. El regidor o funcionari apoderat atorgarà escriptura pública de venda davant el notari designat pel comprador, en el termini dels quinze dies hàbils següents a la data en què rebi la notificació de l'acceptació, i el preu l'ingressarà en la Dipositaria de Fons Municipals a disposició del propietari venedor.

Art. 86

Extinció dels arrendaments i altres drets personals

1. L'alienació d'una finca inclosa en el Registre, efectuada d'acord amb els articles 84 i 85 d'aquestes normes, produirà la definitiva extinció dels arrendaments i altres drets personals constituïts per qualsevol títol sense que repercuteixin sobre la nova construcció ni s'hagin de reservar locals o cambres als antics ocupants.

2. Si fos el propietari qui es proposés acometre o acabar l'edificació, produirà el mateix efecte l'atorgament de la llicència, encara que la sol·licités després de transcórrer el termini disposat per l'article 83, però abans d'haver-se sol·licitat l'adquisició per un tercer.

3. Si fos procedent per raó de la naturalesa de l'obligació, els al·ludits drets seran indemnitzats a càrrec del propietari pel seu valor real, d'acord amb el procediment establert a la Llei d'expropiació forçosa i el que preveu el seu article 43. En qualsevol cas, el pagament o dipòsit de la indemnització serà previ al desallotjament.

Art. 87

Obligacions dels adquirents de finques en situació de venda forçosa

1. Els adquirents dels solars i construccions a què es refereix aquesta secció quedaran obligats a iniciar o reprendre les obres d'edificació en el termini d'un any, a partir de la data de presa de possessió de la finca, i donar-hi el desplegament adequat per al seu normal acabament.

2. La mateixa obligació recaurà sobre el propietari que hagués exercit la facultat de l'apartat 2 de l'article anterior.

3. En circumstàncies excepcionals i justificades, els Ajuntaments podran prorrogar per un altre any com a màxim el compliment de l'esmentada obligació.

Art. 88

Incompliment de l'obligació d'edificar una finca en situació de venda forçosa

1. Si l'adquirent no complís les seves obligacions en ordre a l'edificació, l'Ajuntament ho declararà així, d'ofici o a instància de qualsevol interessat.

2. Dins els dos mesos següents a aquesta declaració el propietari expropiat podrà exercitar el dret de reversió si es comprometés a iniciar o seguir la construcció en el termini de sis mesos des de que prengués possessió.

3. Com a pagament de la reversió s'abonarà el 75 per 100 del preu satisfet per l'adquisició, incrementat amb el valor de les construccions aprofitables.

4. Si l'antic propietari no exercités en temps i forma el dret de reversió, l'Ajuntament podrà expropiar en les mateixes condicions.

5. Si el propietari, o la Corporació exercitants d'aquest dret, no comencen les obres en el termini dels sis mesos ni les segueixin al ritme adequat, l'immoble passarà novament a la situació de venda forçosa.

Art. 89

Inaplicació del règim general d'edificació forçosa

L'Ajuntament, amb l'autorització prèvia del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, o aquest, amb audiència d'aquell, podran deixar sense efecte el règim general de l'edificació forçosa en tot el terme municipal o en alguna part d'aquest quan:

A. Quan en l'àmbit territorial afectat per la suspensió el Pla general determini la necessitat o conveniència de realitzar operacions de reforma interior o s'aprovi inicialment un Pla especial d'aquella naturalesa.

B. Quan concorrin densitats d'edificació o altres circumstàncies de caràcter urbanístic, econòmic o social que així ho aconsellin i en tant subsisteixin aquestes circumstàncies.

TÍTOL QUART

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER

FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Art. 90

Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i condiciona el seu exercici.

Art. 91

Contingut urbanístic de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre els límits i amb el compliment dels deures establerts en la Llei, o en virtut d'aquesta, pel planejament, d'acord amb la classificació urbanística dels predis.

Art. 92

Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per les lleis.

CAPÍTOL SEGON

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 93

Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, de conformitat amb el que preveu la legislació urbanística, es defineix mitjançant:

A. La classificació del sòl en una de les classes següents:

a) Sòl urbà

b) Sòl urbanitzable

c) Sòl no urbanitzable

B. La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.

C. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees, segons la seva qualificació

Administració Local

urbanística.

2. En els plànols de la sèrie A a escala 1/5000 d'aquest Pla general es delimita la classificació de sòl.

Art. 94

Sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

A. Els terrenys que el Pla de forma expressa inclou en aquesta classe per comptar amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica en condicions suficients i adequades pel servei a l'edificació sobre ells existent o que resulti possible edificar-hi.

B. Aquells terrenys que la seva ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys dues terceres parts dels espais aptes per aquesta finalitat segons el present Pla general.

C. Aquells terrenys que, en execució del planejament, arribin a disposar de manera efectiva dels elements d'urbanització indicats en l'apartat "A" del present article.

Art. 95

Sòl urbanitzable

1. Constituiran el sòl urbanitzable aquells terrenys que el present Pla general declari aptes, en principi, per ser urbanitzats.

2. Dins del sòl urbanitzable el Pla distingeix les següents categories:

A. Sòl urbanitzable programat, constituït per aquell que hagi d'ésser urbanitzat segons el programa del mateix Pla.

B. Sòl urbanitzable no programat, integrat pel que pugui ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació de programes d'actuació urbanística.

3. El sòl urbanitzable es convertirà en sòl urbà mitjançant els procediments establerts a l'ordenament urbanístic, resultant, sempre i en qualsevol cas, necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

Art. 96

Sòl no urbanitzable

1. Constituiran el sòl no urbanitzable:

A. Els que el Pla no inclogui en algun dels tipus de sòl a què es refereixin els articles anteriors.

B. Els espais que el Pla determini per atorgar-los una especial protecció, als efectes d'aquesta Llei, per raó del seu excepcional valor agrícola, forestal o ramader, de les possibilitats d'explotació dels seus recursos naturals, dels seus valors paisatgístics, històrics o culturals o per a la defensa de la fauna, la flora o l'equilibri ecològic.

2. El sòl no urbanitzable tan sols es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla general.

CAPÍTOL TERCER

DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 97

Estructura general i orgànica del territori

1. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori es determinen en el plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000 del present Pla general.

2. Es consideren elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i, per tant, elements de l'estructura general i orgànica del territori, els següents:

Sistemes

A. Infraestructures de comunicació
A.1 Viari
A.2 Ferroviari
B. Infraestructures suport a les comunicacions
B.1 Aparcaments
B.2 Central de mercaderies
B.3 Estació d'autobusos
C. Infraestructures de serveis
C.1 Serveis tècnics
C.2 Serveis mediambientals
D. Espais lliures
D.1 Gran parc
D.2 Parc urbà
D.3 Places i jardins urbans
D.4 Parc del Cardener
D.5 Parc paisatgístic
E. Equipaments
E.0 Supramunicipal
E.1 Educatiu
E.2 Esportiu
E.3 Sanitari-assistencial
E.4 Cultural
E.5 De barri
E.6 Serveis públics i administratius
E.7 Abastament i mercats
E.8 Esportiu i de lleure
E.9 De reserva
E.10 Dotacions privades

Zones

Sòl urbà
1 Residencial
2 Industrial
3 Terciari
Sòl urbanitzable programat
4 Residencial
5 Industrial
6 Terciari
Sòl urbanitzable no programat
7 Residencial
8 Industrial
9 Terciari
Sòl no urbanitzable
10 Àrea de protecció ecològica
11 Àrea de protecció agrícola
12 Àrea agrícola
13 Nucli rural

Art. 98

Sistemes

1. Els sòls destinats a sistemes generals, que integren l'estructura general i orgànica del territori, es consideren determinants per al correcte desenvolupament de l'assentament urbà i el seu territori més immediat.

2. L'estructura general i orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial amb els sistemes locals.

Art. 99

Zones

1. Les zones generals en sòl urbà i urbanitzable, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, s'identifiquen amb l'ús global que es preveu per part del Pla general i es complementen amb la seva divisió en zones i subzones

2. Les zones generals que es fixen en el sòl no urbanitzable es corresponen amb el grau de protecció que se'ls hi preveu.

CAPÍTOL QUART

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

Art. 100

Qualificació urbanística del sòl urbà

1. En el sòl urbà, mitjançant la qualificació del sòl, aquest Pla general distingeix zones i sistemes en funció dels usos assignats al sòl i la seva intensitat. Excepcionalment, es delimiten àrees pendents de la formulació d'un Pla especial per a la concreta qualificació de les finques compreses en el seu àmbit.

2. La qualificació formulada pel present Pla general en sòl urbà s'ajusta a les determinacions de la legislació urbanística vigent.

Art. 101

Determinacions del Pla general en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable programat, aquest Pla delimita els sectors de desenvolupament mitjançant la formulació de Plans parcials, efectua la definició dels elements fonamentals de l'estructura urbana -sistemes generals- en els plànols d'ordenació de la sèrie B (escala 1/5000) i estableix, mitjançant la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos dominants i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial de conformitat amb aquestes normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla general.

2. En el sòl urbanitzable no programat, aquest Pla delimita les unitats urbanístiques integrades de desenvolupament mitjançant la formulació de Programes d'actuació urbanística i efectua la definició dels elements fonamentals de l'estructura urbana, -sistemes generals- en els plànols d'ordenació de la sèrie B (escala 1/5000).

En aquest tipus de sòl, la regulació genèrica dels diferents usos dominants i dels seus nivells d'intensitat es contindrà en la formulació del Programa d'actuació urbanística i la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial de conformitat amb

Administració Local

aquestes Normes, els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla general i la regulació continguda en el Programa d'actuació urbanística previ.

Art. 102

Determinacions del Pla general en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.

2. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent

TÍTOL CINQUÈ

DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

CAPÍTOL PRIMER

REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Secció primera

Els sistemes d'ordenació

Art. 103

Definició

L'ordenació física de les edificacions es farà segons uns sistemes prefixats que relacionen tots els paràmetres d'edificació amb la finalitat de definir l'envolvent màxima de l'edificació permesa.

Art. 104

Classificació

Segons quina sigui la forma de disposar-se l'edificació en relació a la parcel·la i al carrer s'estableixen tres sistemes d'ordenació.

A. Sistema d'ordenació per alineació de carrer, en el qual l'edificació es disposa d'una manera continua al llarg dels carrers.

B. Sistema d'ordenació per volumetria específica, en el qual els edificis s'ajusten a uns volums que poden ser determinats amb independència dels carrers i de les parcel·les.

C. Sistema d'ordenació per edificació aïllada, en el qual els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions.

Secció segona

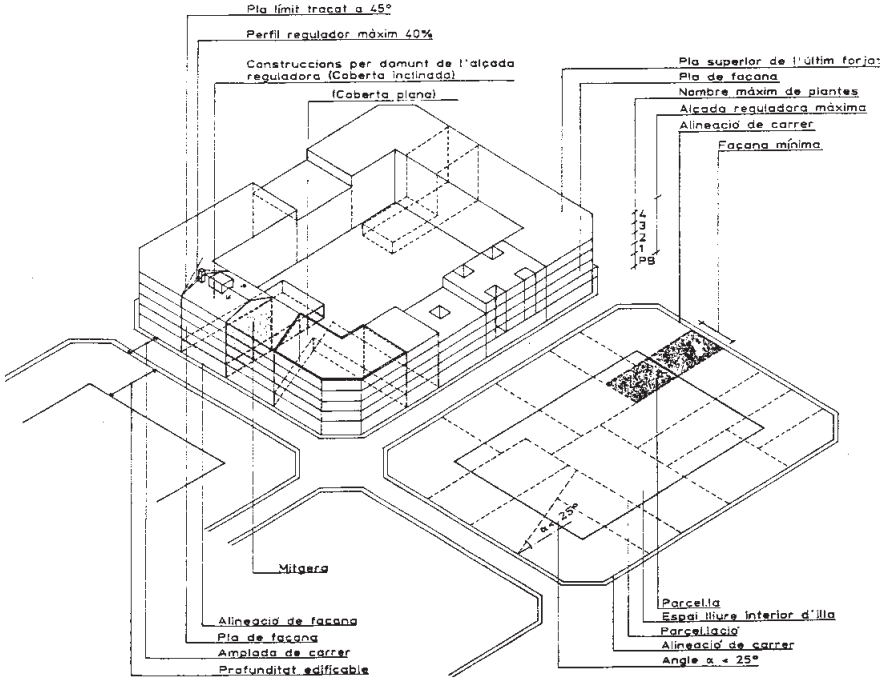
Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer

Art. 105

Paràmetres

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer són els que segueixen

A. Illa
B. Parcel·la
C. Alineacions
D. Alçada de l'edificació
E. Mitgeres
F. Alçada de les plantes
G. Plantes de l'edificació
H. Profunditat edificable
I. Espai lliure interior d'illa
J. Patis de llum i ventilació
K. Cossos i elements sortints
L. Reculada de l'edificació
M. Ordenació de volums



PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 106

Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Art. 107

Parcel·la

1. Definició.

A. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel planejament per a cada zona, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.

B. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la comprengui diverses propietats i també el cas contrari.

C. En el cas que el planejament estableix una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de tamany inferior a la parcel·la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general.

D. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la mínima indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Regularització de parcel·la.

En el cas de parcel·les irregulars, si la mitgera que resulta de l'edificació de dos solars

Administració Local

contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se quan l'angle format per la mitgera i la normal a la línia de façana sigui inferior a vint-i cinc graus (25º). En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin com a mínim la condició anterior. Aquesta regularització abastarà, com a mínim, fins a la línia de la profunditat edificable.

3. Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella mínima longitud d'alineació de carrer que pertany a una mateixa parcel·la i que és admissible pel planejament. Quan la parcel·la formi xamfrà, només haurà de complir aquesta condició en un dels seus fronts.

4. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització establertes a l'article 63 d'aquestes normes.

Art. 108

Alineacions

1. Alineació de carrer.

Alineació de carrer és la línia que estableix el límit entre el sòl públic qualificat com a sistema viari i les altres qualificacions. En el cas de recular l'edificació, l'alineació de carrer serà la línia de referència a partir de la qual es fixa el pla de façana.

2. Alineació de façana.

Alineació de façana és la línia que fixa el pla de façana de l'edificació. En aquest sistema d'ordenació per alineació de carrer, les alineacions de carrer coincideixen amb les alineacions de façana, excepte en cas de reculada de l'edificació.

3. Amplada de carrer.

A. L'amplada de carrer és la distància perpendicular entre dues alineacions de carrer i es pren com a paràmetre que serveix de referència per a determinar l'alçada de l'edificació i el vol dels cossos i elements sortints.

B. Si les alineacions del carrer no són paral·leles i presenten reculades, eixamplaments o qualsevol altre irregularitat, es fixarà com a amplada de carrer la mínima distància entre ambdues alineacions.

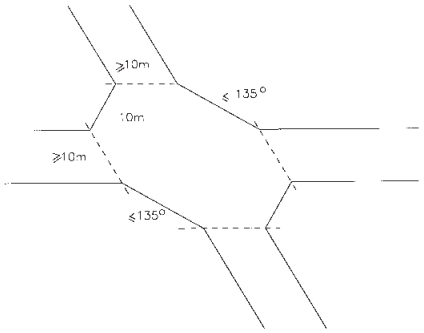
C. En cas d'edificacions reculades, l'amplada del carrer és la que correspon al vial original.

4. Xamfrans.

A. Els xamfrans fixats en els plànols d'ordenació de la sèrie B hauran de complir les condicions que s'estableixen en aquest punt. Aquestes condicions són d'aplicació per als edificis de nova construcció, permetent-se la consolidació dels edificis existents que no les compleixin, sempre que es justifiqui que no suposen reducció de la funcionalitat de la xarxa viària.

B. Els xamfrans es defineixen per la línia perpendicular a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions. La longitud mínima del xamfrà es fixa en deu metres, reduint-se a sis metres quan algun dels carrers que formalitza el xamfrà tingui una amplada inferior o igual a deu metres. Aquestes condicions no seran, però, d'aplicació quan les alineacions de vial formin un angle superior a 135º.

C. Per a la regularització dels xamfrans haurà de seguir-se l'esquema gràfic que s'adjunta.



Art. 109

Alçada de l'edificació

1. Altura reguladora màxima i nombre de plantes.

A. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions. L'alçada s'amidarà en el pla de façana des del punt de referència, situat a la rasant del carrer, fins a una línia horitzontal la qual serveix de referència a la línia origen de la coberta.

B. S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dins l'alçada reguladora.

C. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableixen atenent a l'amplada del carrer, a la façana i tamany de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona. En general, la determinació de l'alçada reguladora parteix de les directrius que s'exposen a la taula següent, on es relaciona aquest paràmetre amb l'amplada del carrer al qual l'edificació dóna front, malgrat, en determinats casos, es prevegin altures superiors en sectors urbans molt consolidats.

Carrers menors de 10 metres: PB + 2PP.

Carrers de 10 a menys de 15 metres: PB + 3PP.

Carrers de 15 a menys de 20 metres: PB + 4PP.

Carrers de 20 a menys de 30 metres: PB + 5PP.

Carrers de 30 o més metres: PB + 6PP.

D. Aquest paràmetre afecta a la superfície de parcel·la compresa entre les alineacions de carrer i la profunditat edificable.

2. Determinació del punt de referència per l'amidament de l'alçada.

La determinació del punt de referència per l'amidament de l'alçada es fixarà a partir dels següents criteris.

A. Si la rasant del carrer, d'acord amb el pla de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la cota més alta i el seu centre menor de seixanta centímetres (60 cms), el punt de referència es situarà a la rasant de la voravia en el centre de la façana.

B. Si la diferència de nivells és de més de seixanta centímetres (60 cms), el punt de referència es situarà en el punt de la rasant de la voravia a seixanta centímetres (60 cms) per sota de la cota més alta d'ambdós extrems.

C. Quan per aplicació d'aquesta regla, la rasant de la voravia es situï en algun punt a dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) per sota del punt de referència, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè aquest fet no succeeixi.

3. Regles per a la determinació de l'altura reguladora màxima.

A. Parcel·les amb façana a un sol carrer.

a) En illes amb pati interior d'illa.

L'altura reguladora màxima s'amidarà a partir del punt de referència fixat d'acord amb les condicions del punt anterior fins la línia de profunditat edificable definida gràficament en els plànols de la sèrie B.

b) En illes sense pati interior d'illa.

- En el cas d'edificis situats en illes sense espai lliure interior, la línia que delimita la profunditat edificable es determinarà pel lloc geomètric dels punts equidistants entre l'alineació corresponent i el front oposat.

- Quan la parcel·la sobrepassi la línia que delimita la profunditat edificable, l'alçada reguladora màxima per aquesta part exclosa serà la que correspongui a les parcel·les del carrer oposat.

- Si l'amplada de l'illa que comprèn la parcel·la, mesurada en algun punt d'aquesta, té una amplada inferior a 20 metres, l'alçada reguladora màxima es determinarà sobre la totalitat de la parcel·la. En aquest cas, l'edificació resultant no excedirà d'un pla inclinat a 45º que tingui l'origen sobre una línia horitzontal situada al pla de façana del carrer oposat a l'alçada reguladora màxima que l'afecta.

B. Parcel·les amb façana a dos o més carrers formant cantonada o xamfrà.

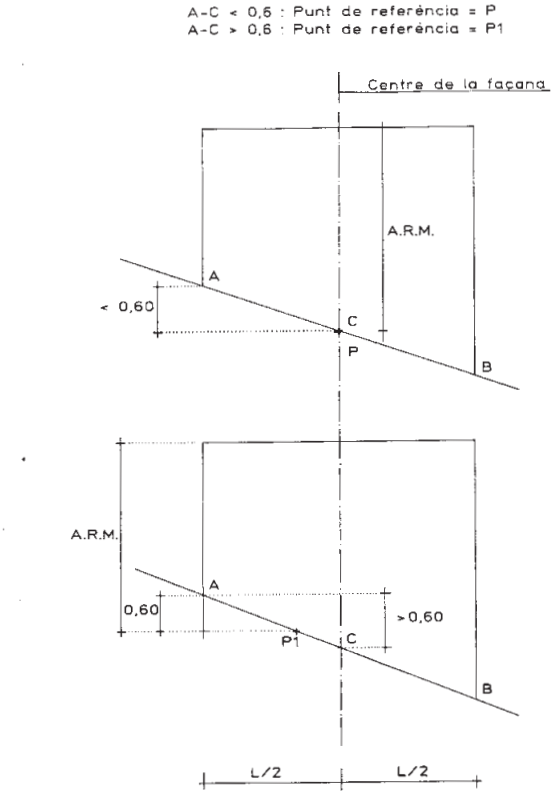
a) En illes amb espai lliure interior i una única altura reguladora màxima.

En el cas de parcel·les amb façana a dos o més viaris que formin cantonada o xamfrà i que tinguin la mateixa altura reguladora màxima, s'aplicaran els criteris generals per a la determinació del punt de referència de l'amidament de l'altura reguladora màxima, operant, però, en el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.

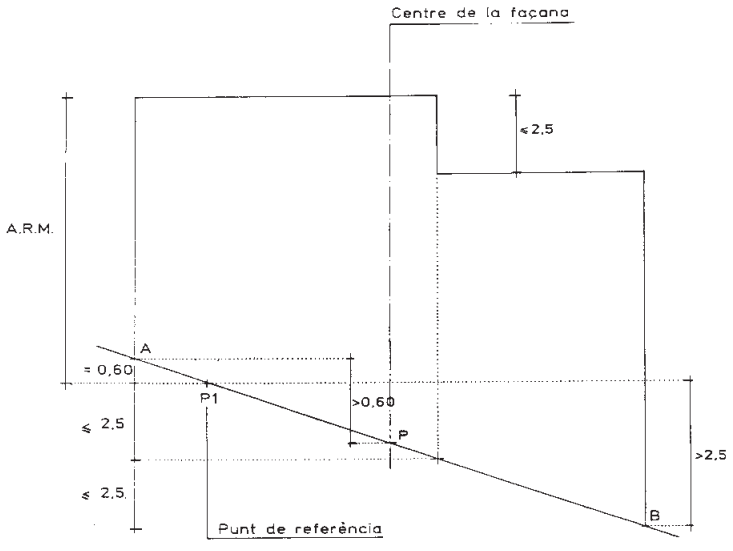
b) En illes amb espai lliure interior i amb diferents alçades reguladores.

Quan les alçades reguladores siguin diferents per a cada front, els límits aplicables estan definits gràficament en els plànols d'ordenació de la sèrie B, segons el criteri de fixar el límit de l'alçada reguladora màxima de més alçada fins a una distància equivalent a la profunditat edificable, mesurada sobre l'alineació del carrer a partir de la inflexió de la cantonada o xamfrà o del punt de tangència en xamfrans arrodonits. Quan, per aplicació de la norma anterior, la parcel·la quedi dividida en dues o més parts amb alçades diferents i la façana d'una d'aquestes parts sigui inferior a la parcel·la mínima, s'establirà per a la totalitat de la parcel·la l'altura reguladora corresponent a la part que tingui més dimensió de façana.

Administració Local



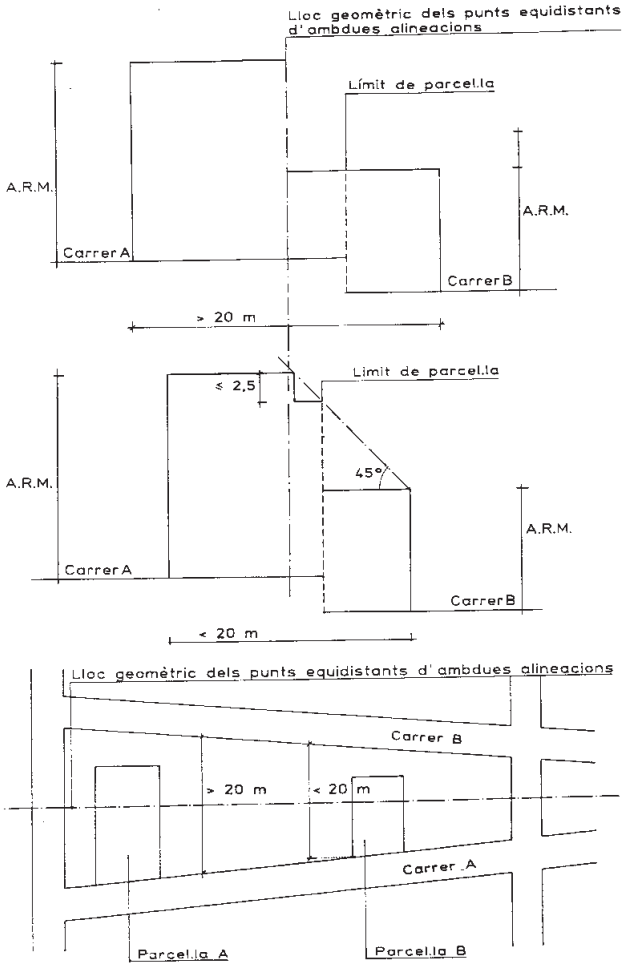
DETERMINACIÓ DEL PUNT DE REFERÈNCIA PER L'AMIDAMENT DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA



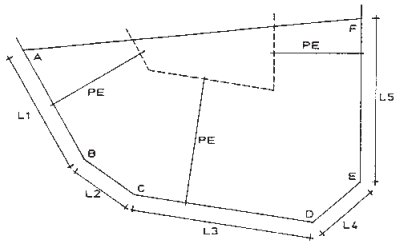
Condicions del cas
A-P > 0,60
P1-B > 2,5

DETERMINACIÓ DEL PUNT DE REFERÈNCIA PER L'AMIDAMENT DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

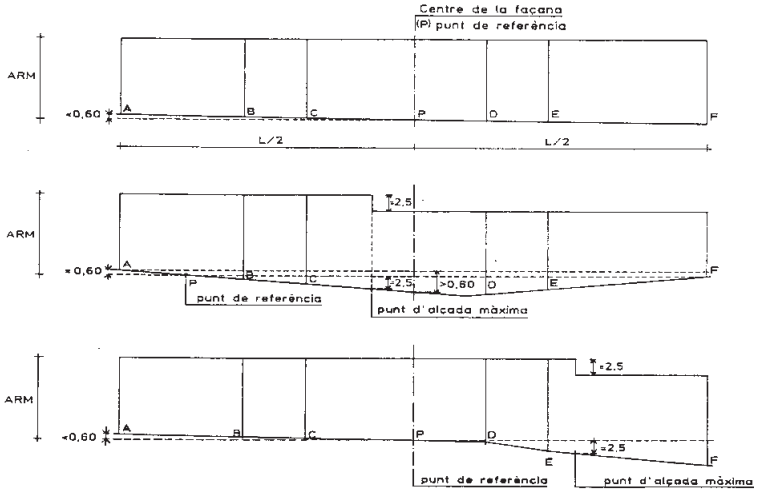
Administració Local



PARCEL·LA AMB FAÇANA A UN SOL CARRER
EN ILLES SENSE PATI INTERIOR D'ILLA

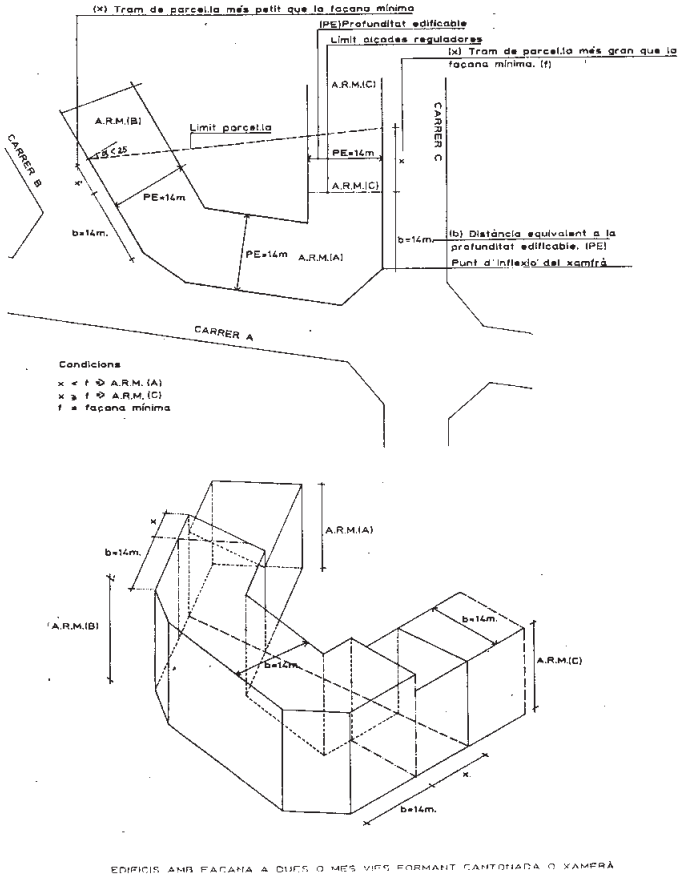


Determinació del punt de referència per l'amidament de l'alçada.



EDIFICIS AMB FAÇANA A DUES O MÉS VIES FORMANT CANTONADA O XAMFRÀ
EN ILLES AMB ESPAI LLIURE INTERIOR I UNA ÚNICA ALTURA REGULADORA MÀXIMA

Administració Local



EDIFICIS AMB FAÇANA A DUES O MÉS VIES FORMANT CANTONADA O XAMFRÀ

c) En illes sense espai lliure interior.

En el cas de que els carrers tinguin diferents alçades reguladores, els límits aplicables estan definits gràficament en els plànols d'ordenació de la sèrie B, No obstant això, en el cas de forts desnivells entre carrers, l'alçada de l'edificació s'haurà de reduir, si cal, per no ultrapassar els plans inclinats a 45º que tingui l'origen en una línia horitzontal situada al pla de façana a l'alçada reguladora màxima corresponent.

C. Parcel·les amb façana a dos o més carrers que no formin cantonada o xamfrà.

a) En illes amb espai lliure interior.

En els edificis amb façanes amb front a dos o més viaris que no formin cantonada o xamfrà, l'alçada reguladora es determinarà com si es tractés d'edificis independents.

b) En illes sense espai lliure interior.

En edificis en illes sense espai lliure interior, l'alçada reguladora es determinarà segons el carrer al qual doni front l'edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants entre ambdues alineacions. Donat el cas que l'amplada de l'illa que comprèn la parcel·la, mesurada en algun punt d'aquesta, sigui inferior a vint metres, l'alçada reguladora màxima de cota més alta afectarà a la totalitat de la parcel·la quedant, però, l'edificació restringida per sota un pla inclinat a 45º que tingui l'origen en una línia horitzontal situada al pla de façana del carrer oposat a l'alçada reguladora màxima que l'afecta.

4. Alçada de l'edificació amb front als passatges.

L'alçada de l'edificació amb front als passatges es determinarà a partir d'un punt de referència situat a la rasant del passatge, segons el que es preveu en el punt 2 d'aquest article. Aquesta alçada reguladora afecta, com a mínim, la superfície de la parcel·la compresa entre l'alineació del passatge i la línia determinada per una profunditat edificable de vuit metres (8 m.). Així, en el cas de forts desnivells entre un carrer i el corresponent passatge, l'alçada de l'edificació amb front al passatge es determinarà a partir de la rasant d'aquest, amb les limitacions que es desprenen del present article.

5. Perfil regulador màxim.

S'entén per perfil regulador màxim el gàlib a partir del qual es determinarà l'envolvent màxima de l'edifici. El seu traçat ve determinat pels plans inclinats a 18º (40% de pendent), l'origen dels quals és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçada reguladora màxima.

6. Construccions per damunt l'alçada reguladora.

Per damunt l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions.

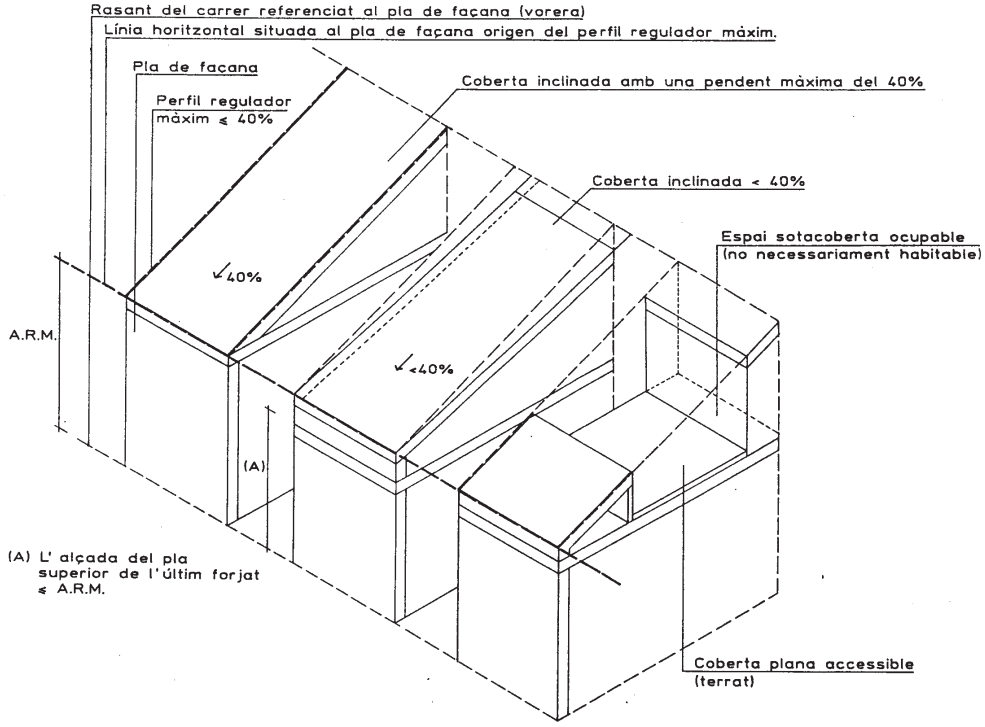
A. La coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà excedir del perfil regulador màxim. L'espai sotacoberta que resulti serà ocupable amb espais complementaris dels habitatges de la planta inferior, el qual haurà de tenir la consideració d'habitatge complet, sense que pugui formar un habitatge independent.

B. Les baranes, l'alçada de les quals no podrà excedir d'un metre(1 m) si són opaques i de dos metres (2 m) si són transparents (reixes o similars), amidament pres des del paviment de la coberta plana o terrat propi.

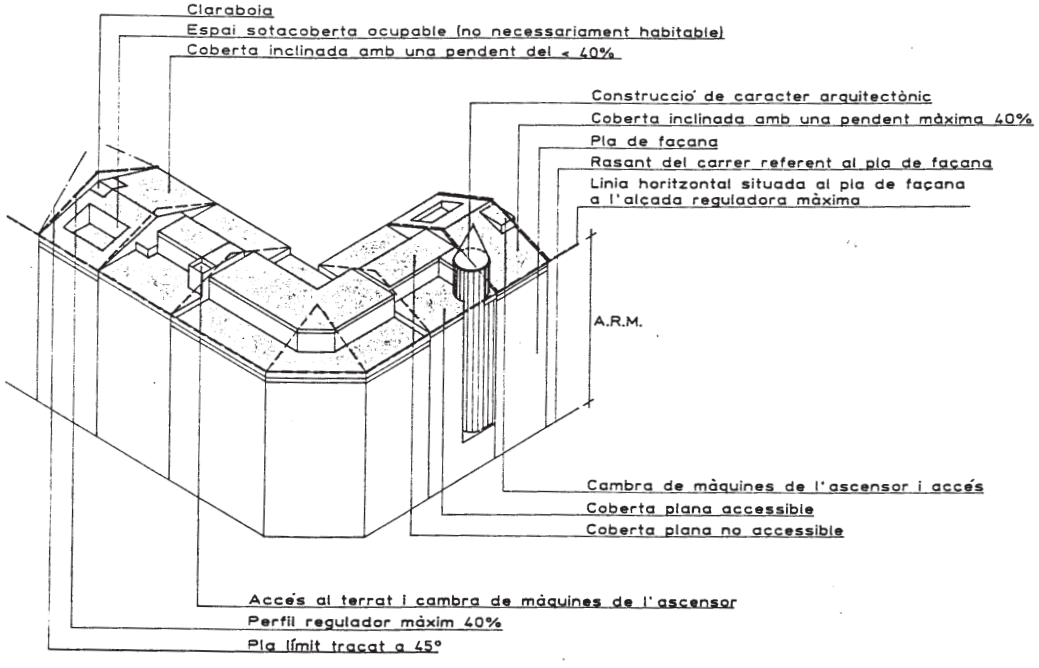
C. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) des del paviment del terrat.

D. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçada de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de la resta d'edifici i amb acabats del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Administració Local



ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ I PERFIL REGULADOR MÀXIM.



CONSTRUCCIONS PER DAMUNT DE L'ALCADA REGULADORA

Administració Local

E. Excepcionalment, les construccions i els elements compositius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

7. Distància entre darrer forjat i l'inici de la coberta.

Es fixa una distància màxima entre la part superior del darrer forjat de l'edificació i l'inici de la coberta, la qual s'estableix en setanta centímetres (70cms).

Art. 110

Mitgeres

1. Definició.

S'entén per mitgera la partió de dues edificacions o finques que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de caràcter mancomunat.

2. Mitgeres temporals.

A. S'entén per mitgera temporal aquella que, d'acord amb el planejament vigent pot arribar a desaparèixer en funció de l'edificació veïna.

B. Les parets mitgeres que, d'acord amb el planejament vigent tinguin caràcter temporal hauran de ser acabades amb materials i colors que l'Ajuntament podrà determinar amb una ordenança específica.

3. Mitgeres permanents.

A. S'entén per mitgera permanent aquella que, d'acord amb el planejament vigent, no és previsible que desaparegui com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditats edificables o contigüitat amb volumetries especials.

B. Les parets mitgeres de caràcter permanent seran considerades com a façanes i, per tant, el tractament quant a materials, composició i colors tindrà el nivell de qualitat i d'acabat d'una façana.

C. Les mitgeres permanents hauran de retirar-se tant com calgui per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

Art. 111

Alçada de les plantes

1. Alçada lliure.

S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

2. Alçada total per planta.

S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre, el qual inclou el paviment i els possibles elements tècnics incorporats.

3. Alçada útil.

S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçada lliure.

Art. 112

Plantes de l'edificació

1. Planta soterrani.

A. S'entén per planta soterrani aquella que es situa per sota de la planta baixa tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

B. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres vint centímetres (2,20 m).

C. L'alçada útil serà la que es determini en l'ordenança municipal d'usos i activitats.

2. Planta baixa.

A. La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres per sobre i seixanta centímetres per sota de la rasant del viari en els punts de major i menor cota respectivament.

B. En carrers amb fort pendent, quan hi hagi més d'una planta que es situï dintre dels límits fixats en el paràgraf anterior, es considerarà planta baixa, per a cada tram de parcel·la en que aquest fet succeeixi, la de posició inferior.

C. En els casos de parcel·les amb façanes que donin front a dos carrers oposats, la planta baixa es determinarà com si es tractés de dues parcel·les independents fins a una profunditat determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants entre ambdues alineacions.

D. La regulació del desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells es farà a partir de les següents condicions.

a) Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior.

b) Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.

c) L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de dos metres vuitanta centímetres (2,8 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.

E. En general, l'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres i mig (3,5 m) per a qualsevol ús. En el cas de plantes baixes amb una superfície útil menor de 80 m2 que es destini a habitatge, oficines, vestíbuls o comerç, es permetrà una alçada lliure mínima de 2,80 metres.

F. No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons el sistema de semisoterrani i entresol.

3. Planta entresol.

A. S'entén per planta entresol aquella planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa i que és expressament definida pels plànols d'ordenació.

B. L'alçada lliure mínima de la planta entresol serà de dos metres cinquanta centímetres (2,5 m).

C. La planta entresol es destinarà a usos no residencials i no podrà contenir cossos volats.

4. Planta pis.

A. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa o entresol, si s'escau.

B. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de dos metres cinquanta centímetres (2,5 m).

C. L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació amb l'ús.

5. Planta àtic.

A. S'entén per planta àtic aquella planta d'edificació situada per sobre de la darrera planta pis i que ve expressament en els plànols d'ordenació.

B. La planta àtic es reculará tres metres respecte de l'alineació de carrer i la seva altura màxima es limita a tres metres des de la seva pròpia alineació, mesurats des de la part superior del darrer forjat.

Art. 113

Profunditat edificable

1. S'entén per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i es determina mitjançant una línia paral·lela a la línia de façana a una distància igual a la profunditat edificable.

2. La profunditat edificable de cada parcel·la podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

3. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior d'illa.

4. Quan una parcel·la o part de la mateixa sigui compresa dins la profunditat edificable corresponent a una alineació de carrer i no disposi de façana en aquesta alineació no serà edificable per damunt de la planta baixa encara que tingui façana en un altre carrer.

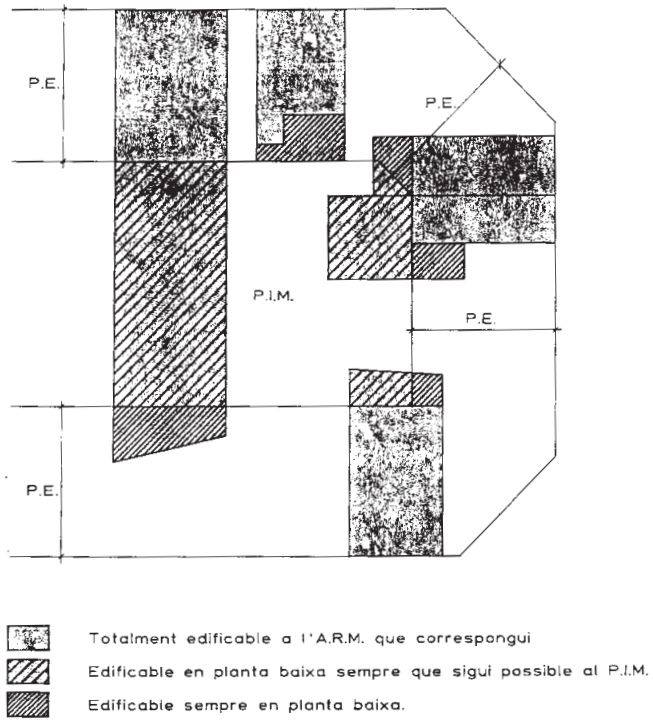
5. En el cas de parcel·les que no tinguin façana al carrer, independentment de la profunditat edificable, no podran ser edificades per damunt de la planta baixa. Les mitgeres resultants d'aquest supòsit tindran la consideració de mitgeres permanents.

6. En qualsevol cas, la profunditat edificable es determinarà en compliment de les següents prescripcions.

A. En cap cas serà superior a vint metres (20 m) ni inferior a vuit metres (8 m).

B. En illes que comptin amb espai lliure interior caldrà que s'hi pugui inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim determinat en funció del nombre màxim de plantes admissible, d'acord amb la taula següent.

Administració Local



TAULA NÚM. 1 DIÀMETRE MÍNIM ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA

Nombre límit de plantes	*Fins PB + 2PP*	*PB + 3PP i PB + 4PP*	*Més de PB + 4PP*
Diàmetre mínim	6	12	20

C. Quan per raó de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de sis metres de diàmetre a l'interior, el conjunt de parcel·les que l'integren seran totalment edificables.

D. En illes triangulars, quan dues cases de l'espai interior lliure formin un angle de menys de 45º, la profunditat edificable es modificarà de tal manera que no resultin trams de façana interior inferiors a sis metres (6 m).

7. La profunditat edificable no pot ser modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai interior d'illa o en parcel·les amb front al carrer, de sòl públic destinat a espai lliure o equipament.

Art. 114

Espai lliure interior d'illa

1. S'entén per espai lliure interior d'illa l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.

2. Quan la regulació de la zona o subzona prevegi la possibilitat d'edificar l'espai lliure interior d'illa, l'edificació resultant haurà de complir les següents condicions.

A. L'edificació a l'espai interior d'illa només podrà estendre's, referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat delimitada per l'alineació que assenyala el lloc geomètric dels punts equidistants entre les corresponents alineacions interiors. Així, en casos de desnivell entre les rasants oposades de l'illa, la porció de parcel·la que depassi la profunditat de referència delimitada segons la condició anterior, no podrà edificar-se a més alçada de la que correspondria a un solar amb front a l'alineació oposada que tingués per façana el segment interceptat en aquest front per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems de la parcel·la.

B. En cas de forts desnivells, l'alçada de l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir, si cal, per no ultrapassar un pla ideal traçat a 45º des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les que conformen l'interior d'illa a l'alçada de la planta baixa.

C. En cap cas l'alçada lliure màxima de l'edificació en planta baixa serà superior a cinc metres (5 m). En el cas d'edificacions amb coberta inclinada l'alçada del carener no superarà els vuit metres (8 m).

D. En el cas de noves edificacions en els patis interior d'illa, caldrà justificar la seva correcta integració amb les edificacions preexistents, assegurant-los les condicions que quant a il·luminació i ventilació s'exigeixen a l'article 116 d'aquestes normes.

Art. 115

Patis de parcel·la i elements tècnics de ventilació i evacuació

1. Patis de llum.

A. S'entendrà per pati de llum l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

B. Als edificis d'habitatges, les habitacions no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, almenys, de patis de llum. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a habitacions i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

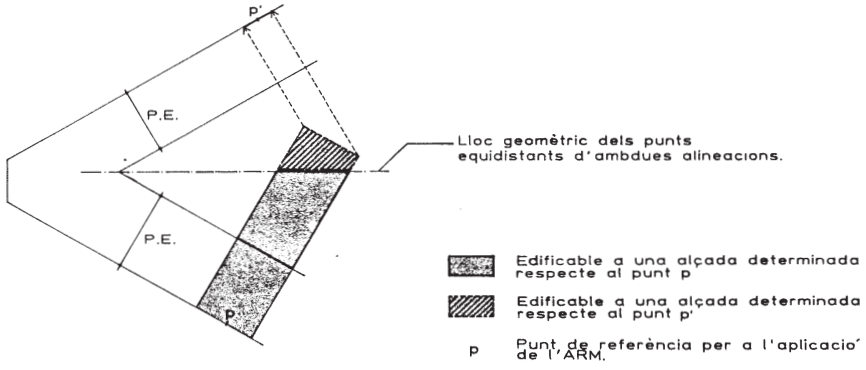
C. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars no destinades a habitacions quan s'assegurin les adequades condicions higièniques d'acord amb la normativa vigent aplicable.

D. Les obres d'ampliació per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts requeriran per l'atorgament de llicència d'obres que els patis de llum vinculats a les noves plantes tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre total de plantes de l'edifici edificables.

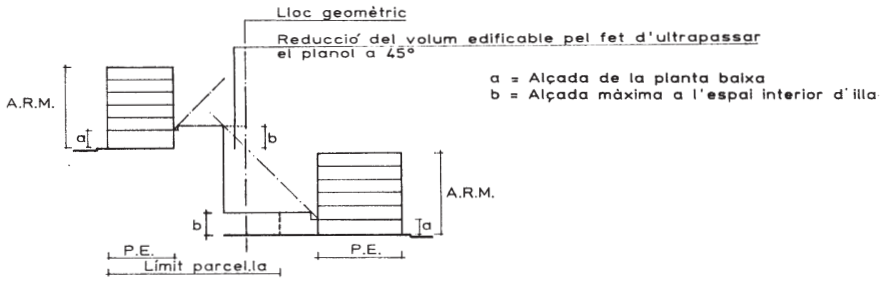
E. En el cas d'edificis de nova construcció, tot i que no s'arribi a construir el màxim sostre edificable i per tant no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, els patis de llum hauran de tenir les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes edificables permès.

Administració Local

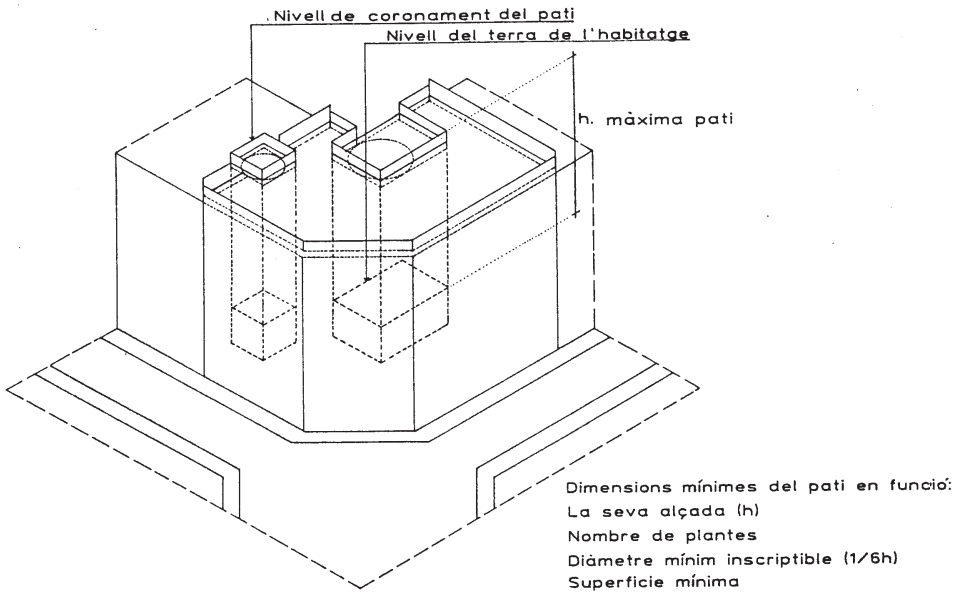
Regulació de les edificacions en l'espai lliure interior d'illa.



Reducció de la profunditat límit de les edificacions



REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS EN L'ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA.



PATIS DE LLUM I VENTILACIÓ

Administració Local

F. Les dimensions mínimes obligatòries del pati de llums estaran en funció de la seva alçada, del nombre de plantes que comprengui i del diàmetre mínim inscriptible, el qual es fixa en 1/6 de l'alçada total del pati amb un mínim de tres metres. L'amidament de l'alçada del pati es determinarà a partir de la cota més baixa dels paviments de les estances que hi ventilen o il·luminen, fins el nivell més baix de la seva coronació. El nombre de plantes es determinarà tenint en compte totes les que comprenen una o més estances, la il·luminació i ventilació de les quals sigui a través del pati de llums considerat. Les superfície mínimes s'estableixen en la taula següent.

Nombre de plantes	*Alçada*	*Superfície mínima*
TAULA NÚM. 2 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE LLUM		
1	6	9
2	8	9
3	11	9
4	14	9
5	17	14
6	20	16
7	23	18
Més de 7	-	20

G. En edificis d'habitatges de planta baixa i dues plantes pis, s'admet una reducció de les dimensions mínimes dels patis de llum d'acord amb les següents condicions.

a) El diàmetre mínim inscriptible serà de dos metres (2 m).

b) La superfície mínima serà de sis metres quadrats (6 m2).

H. El pati de llums es considera interior quan no és obert a espais lliures o a carrer. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.

I. El pati de llums tindrà la consideració de mancomunat quan ocupi el volum de dues o més parcel·les.

J. Els patis de llum exteriors o mixtes no caldrà que compleixin necessàriament la condició de superfície mínima però si la corresponent al diàmetre inscriptible.

K. Sempre que els patis de llum siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.

2. Patis de ventilació.

A. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació d'escales, banys, cuines i altres dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

B. Les dimensions mínimes obligatòries dels patis de ventilació estaran en funció de la seva alçada i del nombre de plantes que comprenguin.

C. L'amidament de l'alçada del pati i del nombre de plantes es determinarà seguint el mateix procediment que pels patis de llum, mentre que les superfícies mínimes s'establiran en funció de la taula següent.

Nombre de plantes	*Alçada*	*Superfície mínima*
TAULA NÚM. 3 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE VENTILACIÓ		
3	11	9
4	14	9
5	17	11
6	20	13
7	23	15
Més de 7	-	17

D. En edificis d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis, s'admetrà que la ventilació i il·luminació de les escales es faci mitjançant lluernes amb les següents condicions.

a) La superfície mínima de les lluernes serà de 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala amb les condicions tècniques adequades per a una correcta ventilació.

b) El forat d'escala tindrà una superfície mínima de un metre quadrat (1m2) i almenys un dels seus dos costats no serà inferior a mig metre (0,5 m) per tal d'assegurar una correcta ventilació.

E. Sempre que els patis de ventilació siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.

3. Elements tècnics de ventilació i evacuació.

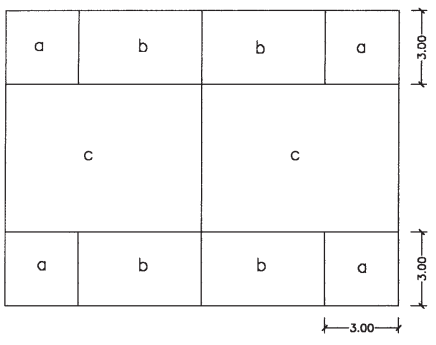
A. Als edificis de nova construcció, a part de preveure els elements tècnics de ventilació i evacuació necessaris per garantir el compliment del decret 274/1995 d'11 de juliol sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges, es disposaran conductes d'evacuació de les dependències de la planta baixa.

B. Els conductes de ventilació i d'evacuació d'aquelles edificacions l'altura de les quals sigui inferior a la de qualsevol dels edificis propers, s'ajustarà al que disposa la norma tecnològica NTE-ISH/194 i a la regulació següent

Situació A: H = Altura reguladora més 1,10 metres.

Situació B: H = Altura mitgera veïna, si existeix, més 1,10 metres.

Situació C: H = 1,10 metres.



C. No es permet la situació d'aparells de climatització, refrigeració i calefacció a les façanes principal i posterior ni a l'interior de patis de llum i de ventilació. Caldrà situar aquestes instal·lacions a la coberta de l'edifici de forma que quedin integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. Excepcionalment, es permetrà la instal·lació d'aquests aparells a les façanes a partir d'un projecte global que en garanteixi la seva completa integració en la composició arquitectònica de la façana.

Art. 116

Cossos i elements sortints

1. Pla de façana.

A. S'entén per pla de façana el pla vertical definit a partir de l'alineació de façana.

B. La composició de les façanes haurà de referir-se a aquest pla respecte de les obertures i els cossos i elements sortints.

2. Cossos sortints.

A. S'entén per cossos sortints aquells volums que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana de l'alineació interior i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat totalment algun dels costats laterals. Són cossos oberts els balcons.

B. S'entén per pla límit lateral de vol el pla vertical normal a la façana que limita el vol de qualsevol cos sortint a partir de la planta pis. En qualsevol cas, el pla límit lateral de vol estarà a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de seixanta centímetres (60 cm). Aquesta distància es podrà reduir o eliminar a partir d'un projecte arquitectònic global que comprengui diverses unitats parcel·làries.

C. En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

D. El pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçada inferior a tres metres vint-i-cinc centímetres (3,25 m) respecte de la rasant de la vorera.

E. La volada permesa no podrà excedir de la dotzena part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud d'un metre i vint centímetres (1,20 m). Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer com si es tractés de trams d'edificació independent. No obstant això, la volada, longitud i separació entre els cossos sortints i la seva ocupació es regularà específicament per a cada zona i subzona i es fixaran les limitacions a l'apartat de condicions d'edificació corresponent.

F. En relació a les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçada de quatre metres i mig (4,5 m), no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys seixanta centímetres (60 cm).

Administració Local

G. La volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, de un metre i vint centímetres (1,20 m).

H. Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. D'altra banda, els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç del seu volum potencial edificable. En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

3. Elements sortints.

A. S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat edificable o d'alineació de l'edificació.

B. Es consideraran com a elements sortints els sòcols, pilars, ràfecs, volades, gàrgoles, marquesines, parasols o altres elements similars.

C. L'alçada mínima dels elements sortints respecte de la rasant de la vorera serà de dos metres i mig (2'5 m) en qualsevol dels seus punts.

D. A la planta baixa es permetran els elements sortints quan compleixin les següents condicions.

a) Que els carrers tinguin una amplada superior a sis metres.

b) Que els elements no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'amplada del carrer.

c) Que en cap cas sobresurtin més d'una dècima part de l'amplada de la vorera.

d) Que no sobresurtin més de quaranta centímetres (40 cm) quan la seva longitud comprengui menys de la cinquena part de la longitud de la façana ni més de quinze centímetres (15 cm) quan comprenguin més de la cinquena part de la longitud de la façana.

E. A partir de la planta baixa la volada màxima s'estableix en una longitud igual a l'amplada de la vorera menys seixanta cm. En qualsevol cas, la volada no excedirà d'un metre vint centímetres (1,2 m).

F. Pel que fa referència a la situació del pla límit de vol, tots els elements sortints, amb excepció dels ràfecs, tindran les mateixes limitacions que els cossos sortints.

G. Els ràfecs podran volar del pla de façana una dimensió determinada, sense limitació lateral del vol, en funció de les amplades dels carrers, d'acord amb la taula núm. 4. No obstant això, quan es prevegin cossos sortints, es permet augmentar el ràfec fins a la projecció vertical dels cossos sortints, amb l'única limitació dels plans límits laterals de vol.

TAULA NÚM. 4 DIMENSIONS DELS RÀFECS

En carrers d'amplada inferior a 4 metres	Volada màxima 0,30 m
En carrers d'amplada entre 4 i 20 metres	Volada màxima 0,45 m
En carrers d'amplada superior a 20 metres	Volada màxima 0,60 m

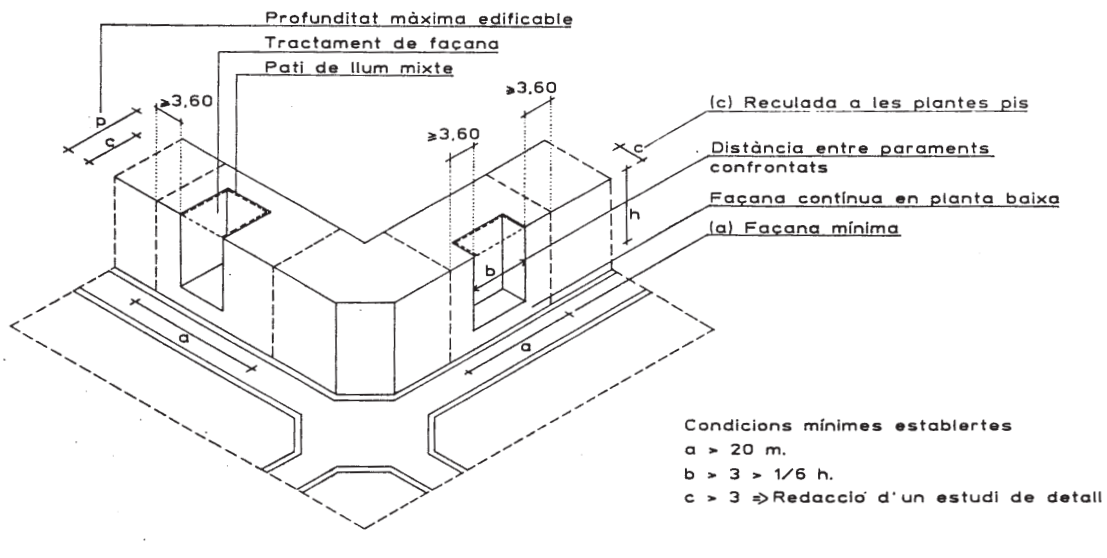
Art. 117

Relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes

Als efectes de regular la relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes pel que fa a la possibilitat de preveure cossos sortints i accessos en les primeres quan es situen colindants a sistemes diferents del viari es fixen les següents determinacions.

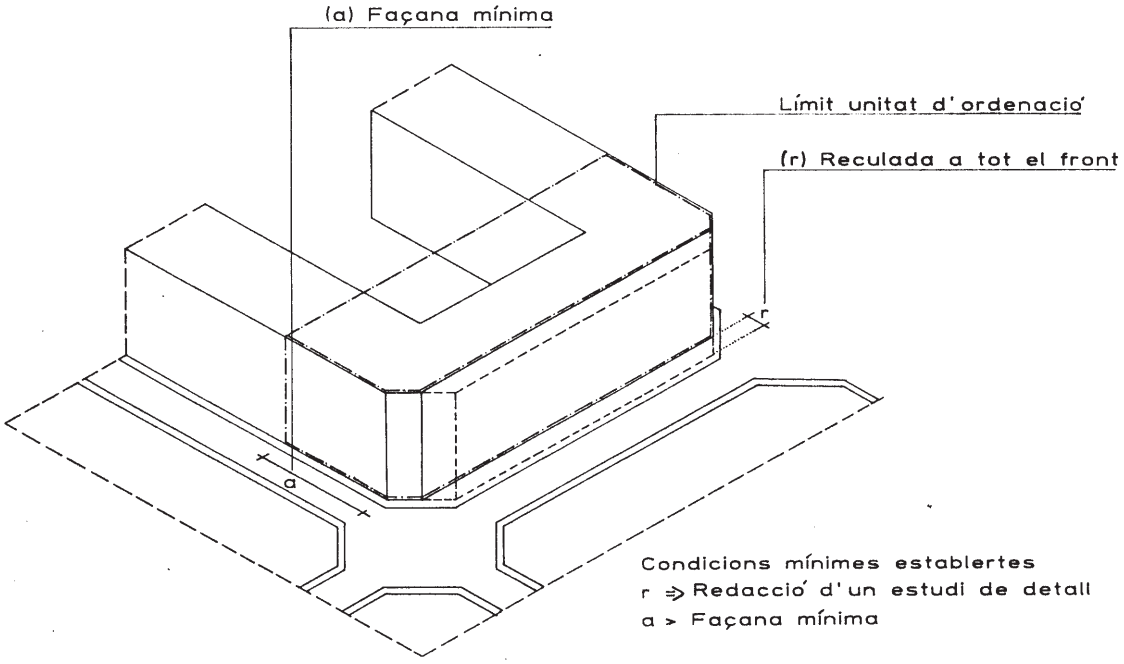
Planta pis. Es fixa la possibilitat de preveure obertures i vol de cossos sortints en el límit amb el sistema d'infraestructures de comunicació i el sistema d'espais lliures. En el cas dels equipaments, es fixa la possibilitat de preveure obertures sense vol de cossos sortints si els equipaments es desenvolupen segons el sistema d'ordenació per volumetria especifica. En el cas del sistema d'infraestructures de serveis, no s'admeten obertures ni vols de cap classe.

Planta baixa. Es fixa la possibilitat de preveure accessos per a vianants en els límits amb el sistema d'espais lliures, essent els accessos rodats restringits a les situacions que preveu la present normativa. En la resta de límits amb sistemes, no s'admeten accessos ni obertures de cap classe.



RECULADA A LES PLANTES PIS

Administració Local



RECULADA A TOT UN FRONT D'ILLA

Art. 118

Reculada de l'edificació

1. Definició.

S'entén per reculada de l'edificació el retrocés d'aquesta respecte a l'alineació del carrer o a les mitgeres.

2. Modalitats.

Les modalitats de reculades o alineacions reculades poden ser.

A. Reculada en planta baixa.

B. Reculada en planta pis.

C. Reculada parcial de la totalitat de les plantes.

3. Regulació general.

A. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament de façana en les mitgeres que quedin al descobert, llevat que aquestes s'haguessin reculat anteriorment.

B. L'opció de recular l'edificació no donarà lloc a compensació de volums.

C. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

4. Reculada en planta baixa.

A. Comprèn la parcel·la on es proposa crear una façana porticada.

B. La llum de pas entre pilars formant porxos i la façana reculada serà com a mínim de dos metres vint cm (2,20 m) i l'alçada lliure mínima dels porxos serà de tres metres seixanta centímetres (3,6 m).

C. L'espai porticat tindrà servitud de pas públic a les plantes pis.

D. Comprèn una parcel·la on es planteja la reculada de les plantes pis.

E. Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres contínua en planta baixa.

F. La reculada s'iniciarà a més de tres metres seixanta centímetres (3,6 m) de cada mitgera.

G. La distància entre els paraments confrontants, resultat de les reculades, complirà amb les dimensions mínimes establertes pels patis de llum mixtes.

5. Reculada en planta pis.

A. Comprèn la parcel·la on es proposa una reculada de les plantes pis.

B. La reculada s'estendrà com a mínim una longitud de vint metres (20 m).

C. La reculada s'iniciarà a més de tres metres seixanta centímetres (3,6 m) de cada mitgera.

6. Reculada parcial de la totalitat de les plantes.

A. Comprèn una parcel·la on es planteja la reculada parcial de l'edificació en la totalitat de les plantes.

B. Els edificis projectats tindran una façana contínua mínima de vint metres.

C. La reculada s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres de cada mitgera (2,60 m).

D. La separació entre paraments oposats complirà les condicions mínimes establertes pels patis de llum mixtes.

E. La fondària màxima permesa dels espais resultants de reculades no podrà excedir de la sisena part de la profunditat edificable amb una fondària màxima de tres metres.

F. Per tal de regular una reculada amb una fondària superior a tres metres, caldrà considerar la parcel·la com una unitat d'ordenació i redactar un estudi de detall. L'àmbit que limita l'unitat d'ordenació comprendrà la parcel·la objecte de projecte arquitectònic i una longitud de façana mínima de vint metres per a cadascuna de les parcel·les contigües comptats a partir de les mitgeres.

Art. 119

Ordenació de volums

1. Definició.

Comprèn la possibilitat de plantejar en una àrea o parcel·la una ordenació de volums diferent a la prevista en la regulació de zona, comportant una compensació de volums.

2. Modalitats.

Es defineixen dues modalitats d'ordenació de volums.

A. Ordenació de volums per reculada de tot un front.

B. Ordenació de volums per nova distribució de l'edificació.

3. Regulació general.

A. La regulació per ordenació de volums suposa la consideració de l'àrea com a unitat d'ordenació, el desenvolupament de la qual és supeditat a la formulació d'un estudi de detall.

B. L'estudi de detall haurà de complir amb les condicions determinades en aquesta sec-

Administració Local

ció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de zona i resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.

4. Ordenació de volums per reculada de tot un front.

A. Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una reordenació de volums amb la finalitat de disposar d'un carrer més ample.

B. L'unitat d'ordenació serà tal que comprengui la totalitat d'un dels fronts de l'illa i una longitud de façana mínima de 20 metres per cada un dels fronts contigus al primer, comptats a partir del xamfrà.

C. L'alçada reguladora màxima aplicable a l'ordenació serà la que correspongui a l'amplada del carrer incloent-hi l'eixamplament mentre que la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada.

D. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l'obligació de costejar les despeses d'urbanització.

5. Ordenació de volums per nova distribució de l'edificació.

A. Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums diferents a la prevista en la regulació de zona, amb la finalitat d'aconseguir conjunts amb una ordenació especial.

B. La unitat d'ordenació comprendrà una illa completa o part d'una illa amb una superfície mínima de 2.500 m2.

C. L'ordenació de volums haurà d'ajustar-se a les següents condicions.

a) Respectarà les prescripcions sobre alineacions de vialitat, mitgeres, cossos i elements sortints i patis de llum i de ventilació.

b) El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar, en cada planta, el percentatge màxim que es fixa en la taula següent, d'acord amb la superfície de la parcel·la, situant-se en tot cas dintre dels límits establerts per la profunditat edificable.

Superfície de parcel·la	*% màxim d'ocupació*
TAULA NÚM. 5 PERCENTATGE MÀXIM OCUPACIÓ COSSOS PER SOBRE ALÇADA REGULADORA TEÒRICA	
Entre 2.500 i 3.000 m2	60
Fins a 4.000 m2	55
Fins a 5.000 m2	50
Fins a 6.000 m2	46
Fins a 7.000 m2	42
Fins a 8.000 m2	38
Més de 8.000 m2	35

D. L'alçada dels cossos d'edificació per damunt de l'alçada reguladora serà limitada per les condicions fixades per al tipus d'ordenació per definició volumètrica quant a separació entre edificacions o cossos d'edificació en relació a l'alçada i preservació de les condicions d'intimitat, il·luminació i insolació sobre les edificacions veïnes i espai públic immediat.

Secció tercera

Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica

Art. 120

Definició

1. La regulació de l'edificació mitjançant el sistema d'ordenació per volumetria específica consisteix a definir els volums als quals s'ha d'ajustar l'edificació, amb independència de les alineacions de carrer i de les parcel·les.

2. En aquest sistema d'ordenació es distingeixen dues modalitats.

A. Per configuració unívoca o precisa.

B. Per configuració flexible.

3. S'entén per configuració unívoca aquella ordenació de l'edificació mitjançant la definició precisa dels seus volums.

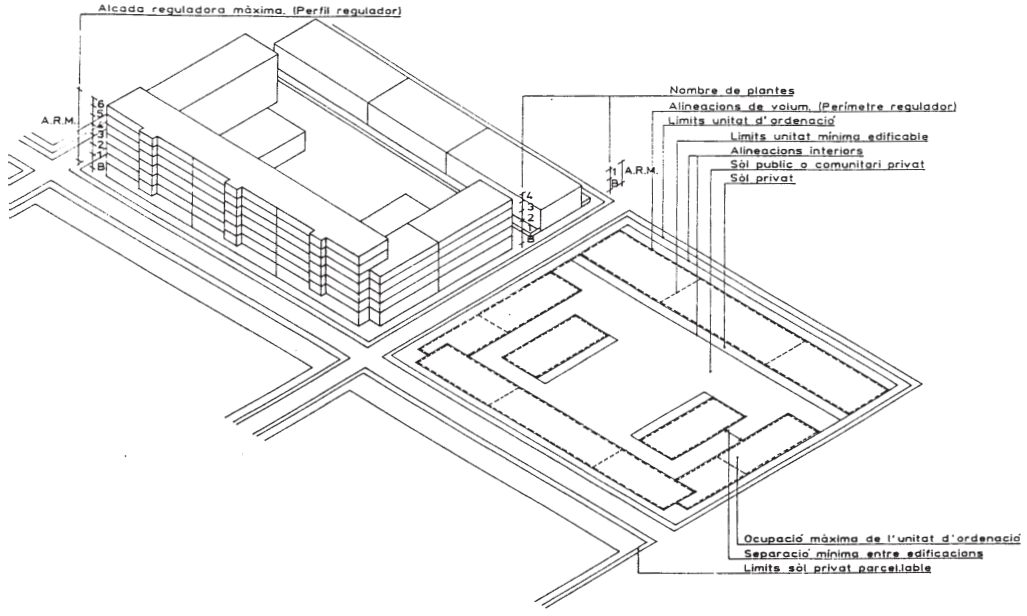
4. S'entén per configuració flexible aquella ordenació de l'edificació a partir d'una definició volumètrica que admet variacions, les quals es precisen en el projecte arquitectònic.

Art. 121

Paràmetres reguladors de l'ordenació

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica són els que segueixen.

A. Illa.
B. Parcel·la.
C. Alçada de les plantes.
D. Plantes de l'edifici.
E. Patis de llum i ventilació.
F. Cossos i elements sortints.
G. Volum de l'edificació.
H. Edificabilitat.
I. Ocupació de la parcel·la.
J. Unitats d'ordenació i edificació.
K. Tanques.



PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Administració Local

Art. 122

Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Art. 123

Parcel·la

1. Definició.

A. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.

B. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la comprengui diverses propietats i també el cas contrari.

C. En el cas que el planejament establís una parcel·la o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de tamany inferior a la parcel·la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general.

D. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la mínima indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella mínima longitud d'alineació de carrer que pertany a una mateixa parcel·la i que és admissible pel planejament. Quan la parcel·la formi xamfrà, només haurà de complir aquesta condició en un dels seus fronts.

3. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfície establertes a l'article 63 d'aquestes normes.

Art. 124

Alçada de les plantes

1. Alçada lliure.

S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

2. Alçada total per planta.

S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre, el qual inclou el paviments i els possibles elements tècnics incorporats.

3. Alçada útil.

S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçada lliure.

Art. 125

Plantes de l'edificació

1. Planta soterrani.

A. S'entén per planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin menys d'un metre per sobre del nivell del terreny definitiu.

B. La part de la planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.

C. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres vint centímetres (2,2 m).

D. Ocasionalment, el sostre de la planta soterrani podrà superar l'alçada indicada en l'apartat A, sempre i quan l'edificació es desenvolupi tancant una illa i la part de la planta que superi aquesta alçada correspongui a l'edificació de l'interior d'illa i l'ús de la planta es destini a aparcament complementari.

2. Planta baixa.

A. S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició de planta soterrani anterior.

B. L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en el planejament de desenvolupament corresponent.

3. Planta pis.

A. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

B. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de dos metres i mig (2,5 m), l'alçada màxima es fixarà en el planejament de desenvolupament.

C. L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació amb l'ús.

Art. 126

Patis de parcel·la i elements tècnics de ventilació i evacuació

1. Patis de llum.

A. S'entendrà per pati de llum l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

B. Als edificis d'habitatges, les habitacions no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, almenys, de patis de llum. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a habitacions i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

C. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars no destinades a habitacions quan s'assegurin les adequades condicions higièniques d'acord amb la normativa vigent aplicable.

D. Les obres d'ampliació per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts requeriran per l'atorgament de llicència d'obres que els patis de llum corresponents a les noves plantes tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre total de plantes de l'edifici edificables.

E. En el cas d'edificis de nova construcció, tot i que no s'arribi a construir el màxim sostre edificable i per tant no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, els patis de llum hauran de tenir les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes edificables permeses.

F. Les dimensions mínimes obligatòries del pati de llums estaran en funció de la seva alçada, del nombre de plantes que comprengui i del diàmetre mínim inscriptible, el qual es fixa en 1/6 de l'alçada total del pati amb un mínim de tres metres. L'amidament de l'alçada del pati es determinarà a partir de la cota més baixa dels paviments de les estances que hi ventilen o il·luminen, fins el nivell més baix de la seva coronació. El nombre de plantes es determinarà tenint en compte totes les que comprenen una o més estances, la il·luminació i ventilació de les quals sigui a través del pati de llums considerat. Les superfície mínimes s'estableixen en la taula següent.

Nombre de plantes	*Alçada*	*Superfície mínima*
TAULA NÚM. 6 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE LLUM		
1	6	9
2	8	9
3	11	9
4	14	9
5	17	14
6	20	16
7	23	18
Més de 7	-	20

G. En edificis d'habitatges de planta baixa i dues plantes pis, s'admet una reducció de les dimensions mínimes dels patis de llum d'acord amb les següents condicions.

a) El diàmetre mínim inscriptible serà de dos metres (2 m).

b) La superfície mínima serà de sis metres quadrats (6 m2).

H. El pati de llums es considera interior quan no és obert a espais lliures o de viari. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.

I. El pati de llums tindrà la consideració de mancomunat quan ocupi el volum de dues o més parcel·les.

J. Els patis de llum exteriors o mixtes no caldrà que compleixin necessàriament la condició de superfície mínima però si la corresponent al diàmetre inscriptible.

K. Sempre que els patis de llum siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.

2. Patis de ventilació.

A. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació d'escales, banys, cuines i altres dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

B. Les dimensions mínimes obligatòries dels patis de ventilació estaran en funció de la seva alçada i del nombre de plantes que comprenguin.

C. L'amidament de l'alçada del pati i del nombre de plantes es determinarà seguint el mateix procediment que pels patis de llum, mentre que les superfícies mínimes s'establiran en funció de la taula següent.

Administració Local

Nombre de plantes	*Alçada*	*Superfície mínima*
TAULA NÚM. 7 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE VENTILACIÓ		
3	11	9
4	14	9
5	17	11
6	20	13
7	23	15
Més de 7	-	17

D. En edificis d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis, s'admetrà que la ventilació i il·luminació de les escales es faci mitjançant lluernes amb les següents condicions.

a) La superfície mínima de lluernes serà de 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala amb les condicions tècniques adequades per a una correcta ventilació.

b) El forat d'escala tindrà una superfície mínima de un metre quadrat (1m2) i almenys un dels seus dos costats no serà inferior a mig metre (0,5 m) per tal d'assegurar una correcta ventilació.

E. Sempre que els patis de ventilació siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació del perímetre ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.

3. Elements tècnics de ventilació i evacuació.

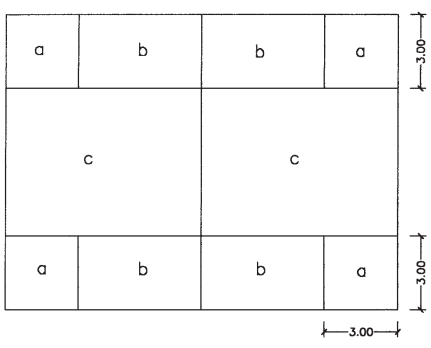
A. Als edificis de nova construcció, a part de preveure els elements tècnics de ventilació i evacuació necessaris per garantir el compliment del decret 274/1995 d'11 de juliol sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges, es disposaran conductes d'evacuació de les dependències de la planta baixa.

B. Els conductes de ventilació i d'evaquació d'aquelles edificacions l'altura de les quals sigui inferior a la de qualsevol dels edificis propers, s'ajustarà al que disposa la norma tecnològica NTE-ISH/194 i a la regulació següent, d'acord amb l'esquema que s'adjunta.

Situació A: H = Altura reguladora més 1,10 metres.

Situació B: H = Altura mitgera veïna, si existeix, més 1,10 metres.

Situació C: H= Altura 1,10 metres.



C. No es permet la situació d'aparells de climatització, refrigeració i calefacció a les façanes principal i posterior ni a l'interior de patis de llum i de ventilació. Caldrà situar aquestes instal·lacions a la coberta de l'edifici de forma que quedin integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. Excepcionalment, es permetrà la instal·lació d'aquests aparells a les façanes a partir d'un projecte global que en garanteixi la seva completa integració en la composició arquitectònica de la façana.

Art. 127

Cossos i elements sortints

1. Cossos sortints.

A. S'entén per cossos sortints aquells volums que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana de l'alineació interior i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat totalment algun dels costats laterals com galeries i similars. Són cossos oberts els balcons.

B. Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m) caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.

2. Elements sortints.

S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat edificable o d'alineació de l'edificació.

Art. 128

Volum de l'edificació

1. Perímetre regulador.

A. El perímetre regulador és aquell delimitat per les alineacions màximes del volum de l'edificació.

B. En funció de la proposta d'ordenació es pot definir per separat les alineacions màximes de diferents parts de l'edifici.

C. Els cossos volats són compresos dins el perímetre regulador.

2. Perfil regulador.

És el que fixa l'alçada màxima que han d'assolir els edificis o parts dels edificis.

3. Alçada reguladora màxima.

A. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que obligatòriament han de tenir els edificis o parts dels edificis.

B. L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer a partir de la cota de referència de la planta baixa que haurà d'estar fixada a l'instrument de planejament que contingui l'ordenació de l'àrea.

C. Donat el cas que l'edificació es desenvolupi de forma esgraonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes considerades baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

4. Cota de referència de la planta baixa.

A. La cota de referència de la planta baixa determina el punt d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de l'edificació. En un mateix edifici es poden determinar vàries cotes de referència de la planta baixa.

B. La cota de referència de la planta baixa es determina a l'instrument de planejament que desenvolupi l'àrea.

5. Nombre de plantes.

A. És el nombre de plantes que ha de tenir l'edifici o part de l'edifici dins de l'alçada reguladora.

B. Tant l'alçada màxima com el nombre de plantes permès han de complir-se de forma conjunta.

6. Separació mínima entre edificacions.

A. Quant a la disposició relativa de l'edificació pel que fa a la privacitat dels habitatges o locals habitables, la distància mínima entre dos edificis estarà en funció de l'alçada de les edificacions corresponents d'acord amb el quadre següent. En qualsevol cas, la separació mínima entre edificacions es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol.

Nombre de plantes	*Separació mínima*
TAULA NÚM. 8 SEPARACIÓ MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONS	
PB + 2PP	4 metres
PB + 3PP i PB + 4PP	8 metres
PB + 5PP i PB + 6PP	12 metres
PB + 7PP i PB + 8PP	16 metres
Més de PB + 8PP	20 metres

B. Quant a la insolació, la distància entre les edificacions i la seva alçada es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta i habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

C. Pel que fa a les edificacions existents, quant a la separació entre edificis, s'hauran de complir les distàncies mínimes fixades a la taula anterior.

D. En tots els casos en què l'edificació es situï a partir de les alineacions de carrer, l'alçada reguladora estarà en funció de l'amplada del carrer i del nombre de plantes, d'acord amb la taula núm. 9. No obstant això, si l'alçada i el nombre de plantes que és permès a la zona és superior a les del quadre anterior es podrà assolir aquesta sempre que l'edificació es reculi de l'alineació del carrer una distància igual a l'increment d'alçada. Això es pot fer esgraonadament per plantes o bé reculant l'edifici sencer de forma que no s'excedeixi d'un pla virtual traçat a 45º a partir de la línia horitzontal situada al pla de façana a l'alçada reguladora d'acord amb l'amplada del carrer.

Administració Local

Amplada del carrer	Alçada	Nombre de plantes
TAULA NÚM. 9 ALÇADA REGULADORA EN FUNCIÓ DE L'AMPLADA DEL CARRER		
Inferior a 10 metres	10 metres	PB + 2PP
De 10 metres a menys de 15	13 metres	PB + 3PP
De 15 metres a menys de 20	16 metres	PB + 4PP
De 20 metres a menys de 25	19 metres	PB + 5PP
De 25 metres a 30 metres	22 metres	PB + 6PP
De trenta a més metres	25 metres	PB + 7PP

7. Construccions per damunt l'alçada reguladora.

Per damunt l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions.

A. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent (40%), l'origen de la qual és situï sobre una línia horitzontal en els paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la màxima autoritzada. L'espai sotacoberta que resulti serà ocupable sense que pugui formar habitatge independent.

B. La coberta plana de l'edifici, el paviment de la qual no podrà excedir del perfil regulador màxim. Els espais per sota la coberta plana seran ocupables però no podran formar habitatge independent.

C. Les baranes de les façanes i dels patis interiors, l'alçada de les quals no podrà excedir d'un metre (1 m.) si són opaques i d'un metre vuitanta cm (1,80 m.) si són transparents (reixes o similars), amidament pres des del paviment de la coberta plana o terrat.

D. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m.) des del paviment del terrat.

E. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçada de l'edificació.

F. Excepcionalment, les construccions i els elements compositius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Art. 129

Ocupació

1. S'entén per ocupació màxima de la unitat d'ordenació aquell percentatge de la superfície que pot ser ocupat per l'edificació.

2. L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints i els patis de llums i de ventilació, excepte els mixtes.

3. Quan l'edificació es situï alineada al viari s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació per alineació de viari, però, en qualsevol cas, seran computables dins del sostre edificable.

4. Pel que fa a les plantes soterrani, podran assolir només el cinquanta per cent de l'espai lliure no edificable de la unitat d'ordenació. Es podrà superar aquest percentatge quan es garantitzi adequadament la plantació d'arbrat sobre aquesta superfície.

5. En el cas de configuració flexible, es pot establir una ocupació mínima de la unitat d'ordenació per obligar que els edificis s'ajustin en planta a la forma que determina el perímetre regulador.

Art. 130

Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat neta.

És el paràmetre que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits per aquestes normes.

3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

A. A efectes del càlcul d'edificabilitat són computables els patis d'il·luminació i de ventilació en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per aquestes normes, els altells depenents de la planta baixa, els cossos tancats i semitancats, els espais sotacoberta i les construccions auxiliars que ocupen l'espai lliure.

B. Per altra banda, no són computables a efectes del càlcul d'edificabilitat, la superfície situada per sota de la planta baixa i la que ocupen els elements tècnics de les instal·lacions situats per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Art. 131

Unitats d'ordenació i d'edificació

1. Unitat d'ordenació.

S'entén per unitat d'ordenació la part de sòl privat parcel·lable o parcel·lat a la que es fa referència per aplicar l'edificabilitat i percentatge d'ocupació establert per a cada zona o subzona.

2. Unitat mínima d'edificació.

A. S'entén per unitat mínima d'edificació el conjunt mínim d'edificacions - mínim sostre edificable - que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic.

B. Per a cada unitat d'edificació d'una mateixa unitat d'ordenació se li pot adjudicar una edificabilitat i un percentatge d'ocupació diferent.

C. A partir d'un ordenació volumètrica per configuració flexible, és possible la realització d'un estudi de detall referit a una unitat mínima edificable que fixi una configuració unívoca de la volumetria, la qual permeti la definició d'unitats d'edificació més reduïdes i, en conseqüència, facilitar l'execució de l'edificació.

3. Ocupació mínima de la unitat d'ordenació.

En el cas de configuració flexible, es pot establir una ocupació mínima de la unitat de sòl per obligar que els edificis s'ajustin en planta a la forma que determina el perímetre regulador.

Art. 132

Tanques

1. Les tanques que separin l'espai parcel·lat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests, tot i que, en determinats casos, es permetrà retirar-les en part amb la intenció de relacionar l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'espai públic. En aquests casos, el manteniment d'aquests espais anirà a càrrec del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de la parcel·la no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats.

Secció quarta

Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada

Art. 133

Definició

Es defineix el sistema d'ordenació per edificació aïllada com aquell mitjançant el qual els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint-hi distàncies amb les partions.

Art. 134

Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer són els que segueixen.

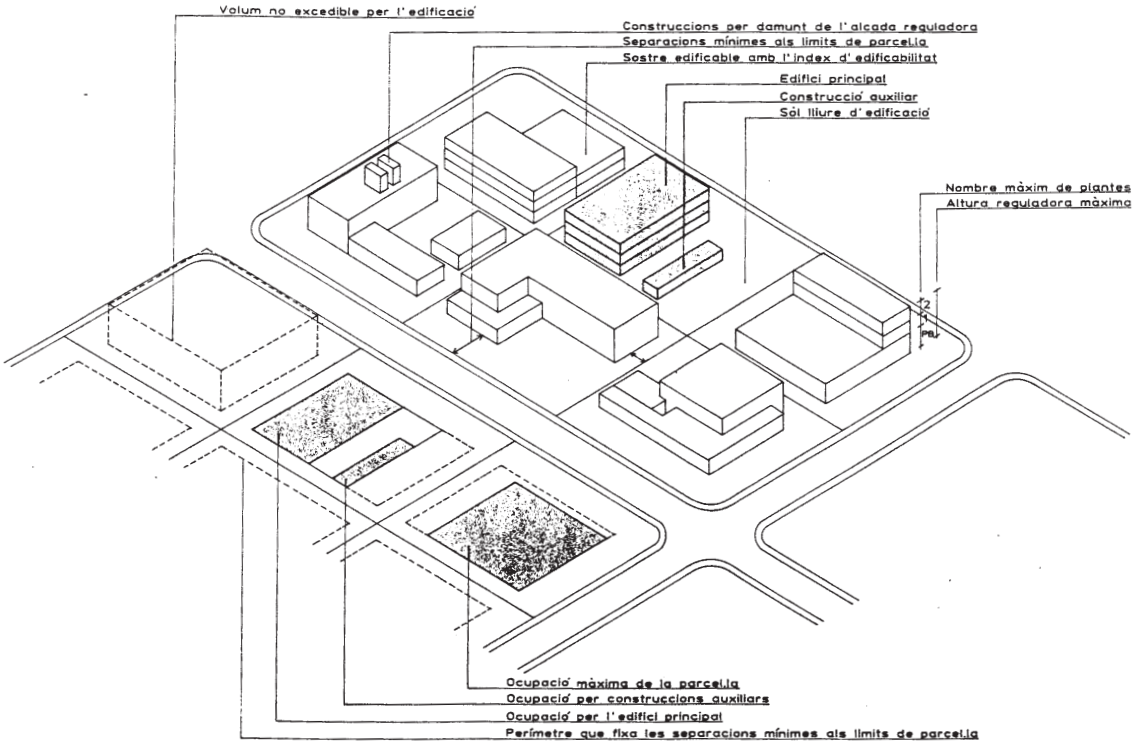
A. Illa.
B. Parcel·la.
C. Alçada de l'edificació.
D. Alçada de les plantes.
E. Plantes de l'edificació.
F. Patis de llum i ventilació.
G. Cossos i elements sortints.
H. Edificabilitat.
I. Ocupació de la parcel·la.

Art. 135

Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Administració Local



PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AILLADA

Art. 136

Parcel·la

1. Definició.

A. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.

B. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la comprengui diverses propietats i també el cas contrari.

2. Parcel·la mínima.

A. S'entén per parcel·la mínima la superfície mínima que ha de tenir la parcel·la perquè s'hi pugui autoritzar l'edificació.

B. Donat el cas que el planejament estableix una parcel·la o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de tamany inferior a la parcel·la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general.

C. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la mínima indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

3. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfície establertes a l'article 63 d'aquestes normes.

Art. 137

Alçada de l'edificació

1. Alçada reguladora màxima.

A. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions.

B. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de les plantes que, segons el relleu del terreny, tinguin la consideració de planta baixa.

C. En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació de més-menys un metre en relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa.

D. Donat el cas que l'edificació es desenvolupi de forma esgraonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes considerades baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultat de construir en un pla horitzontal.

E. En el cas que l'ús establert obligui a la construcció de molls de càrrega, es considerarà planta baixa la situada en aquest nivell en funció de les necessitats del local.

F. L'alçada reguladora màxima es determinen en la regulació de cada zona.

2. Nombre màxim de plantes.

A. S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dins l'alçada reguladora.

B. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableix atenent a l'amplada del carrer, a la façana i tamany de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona.

C. El nombre màxim de plantes es determina en la regulació de cada zona.

3. Construccions per damunt l'alçada reguladora.

Per damunt l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions.

A. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent (40%), l'origen de la qual és situï sobre una línia horitzontal en els paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la màxima autoritzada. L'espai sotacoberta que resulti serà ocupable sense que pugui formar habitatge independent.

B. La coberta plana de l'edifici, el paviment de la qual no podrà excedir del perfil regulador màxim. Els espais per sota la coberta plana seran ocupables però no podran formar habitatge independent.

C. Les baranes de les façanes i dels patis interiors, l'alçada de les quals no podrà excedir d'un metre (1 m) si són opaques i d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) si són transparents (reixes o similars), amidament pres des del paviment de la coberta plana o terrat.

D. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'un

Administració Local

metre vuitanta cm (1,80 m) des del paviment del terrat.

E. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçada de l'edificació.

F. Excepcionalment les construccions i els elements compositius de caràcter arquitectònic els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Art. 138

Alçada de les plantes

1. Alçada lliure.

S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

2. Alçada total per planta.

S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre, el qual inclou el paviments i els possibles elements tècnics incorporats.

3. Alçada útil.

S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçada lliure.

Art. 139

Plantes de l'edificació

1. Planta soterrani.

A. S'entén per planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin menys d'un metre per sobre del nivell del terreny natural. La part de la planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.

B. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

C. L'alçada útil serà la que es determini en les ordenances en funció de l'ús.

2. Planta baixa.

A. S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició de planta soterrani anterior.

B. L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en el planejament de desenvolupament corresponent.

3. Planta pis.

A. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

B. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de dos metre i mig (2,5 m).

C. L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 140

Patis de parcel·la i elements tècnics de ventilació i evacuació

1. Patis de llum.

A. S'entendrà per pati de llum l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

B. Als edificis d'habitatges, les habitacions no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, almenys, deceloberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a habitacions i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

C. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars no destinades a habitacions quan s'assegurin les adequades condicions higièniques d'acord amb la normativa vigent aplicable.

D. Les estances i els locals de treball corresponents als usos específics comercial, oficina, podran ventilar a través de patis de ventilació. Tanmateix es podran ventilar o il·luminar per mitjans tècnics que assegurin les condicions higièniques adequades.

E. Les obres d'ampliació per a l'addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts requeriran per l'atorgament de llicència d'obres que els celoberts corresponents a les noves plantes tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre total de plantes de l'edifici edificables.

F. En el cas d'edificis de nova construcció, tot i que no s'arribi a construir el màxim sostre edificable i per tant no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, els celoberts hauran de tenir les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes edificables permès.

G. El celobert es considera interior quan no és obert a espais lliures o de viari. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.

H. El celobert tindrà la consideració de mancomunat quan ocupi el volum de dues o més parcel·les.

I. Les dimensions mínimes obligatòries del celobert estaran en funció de la seva alçada, del nombre de plantes que comprengui i del diàmetre mínim inscriptible, el qual es fixa en 1/6 de l'alçada total del pati amb un mínim de tres metres. L'amidament de l'alçada del celobert es determinarà a partir de la cota més baixa dels paviments de les estances que hi ventilen o il·luminen, fins el nivell més baix de la seva coronació. El nombre de plantes es determinarà tenint en compte totes les que comprenen una o més estances, la il·luminació i ventilació de les quals sigui a través del pati de llums considerat. Les superfície mínimes s'estableixen en la taula següent.

Nombre de plantes	*Alçada*	*Superfície mínima*
TAULA NÚM. 10 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE LLUM		
1	6	9
2	8	9
3	11	9
4	14	9
5	17	14
6	20	16
7	23	18
Més de 7	-	20

J. En edificis d'habitatges de planta baixa i dues plantes pis, s'admet una reducció de les dimensions mínimes dels celoberts d'acord amb les següents condicions.

a) El diàmetre mínim inscriptible serà de dos metres.

b) La superfície mínima serà de sis m2.

K. Els celoberts exteriors o mixtes no caldrà que compleixin necessàriament la condició de superfície mínima però sí la corresponent al diàmetre inscriptible.

L. Sempre que els celoberts siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del celobert i preveure's lliure de qualsevol tancament.

2. Patis de ventilació.

A. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació d'escales, cambres higièniques, cuines i altres dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

B. Les dimensions mínimes obligatòries dels patis de ventilació estaran en funció de la seva alçada i del nombre de plantes que comprenguin.

C. L'amidament de l'alçada del pati i del nombre de plantes es determinarà seguint el mateix procediment que pels patis de llum, mentre que les superfícies mínimes s'establiran en funció de la taula següent.

Nombre de plantes	*Alçada*	*Superfície mínima*
TAULA NÚM. 11 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE VENTILACIÓ		
3	11	9
4	14	9
5	17	11
6	20	13
7	23	15
Més de 7	-	17

D. En edificis d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis, s'admetrà que la ventilació i il·luminació de les escales es faci mitjançant lluernes amb les següents condicions.

a) La superfície mínima de les lluernes serà de 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala amb les condicions tècniques adequades per a una correcta ventilació.

b) El forat d'escala tindrà una superfície mínima d' un m2 i almenys un dels seus dos costats no serà inferior a 0,5 metres per tal d'assegurar una correcta ventilació.

E. Sempre que els patis de ventilació

Administració Local

siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.

3. Elements tècnics de ventilació i evacuació.

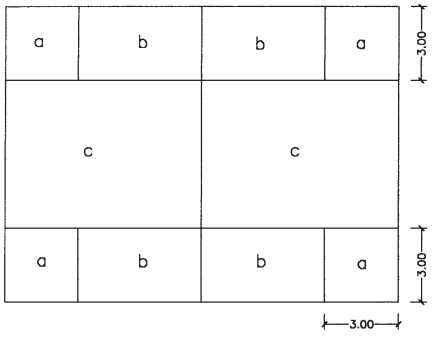
A. Als edificis de nova construcció, a part de preveure els elements tècnics de ventilació i evacuació necessaris per garantir el compliment del decret 274/1995 d'11 de juliol sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges, es disposaran conductes d'evacuació de les dependències de la planta baixa.

B. Els conductes de ventilació i d'evacuació d'aquelles edificacions l'altura de les quals sigui inferior a la de qualsevol dels edificis propers, s'ajustarà al que disposa la norma tecnològica NTE-ISH/194 i a la regulació següent, d'acord amb l'esquema que s'adjunta

Situació A: H = Altura reguladora més 1,10 metres.

Situació B: H = Altura mitgera veïna, si existeix, més 1,10 metres.

Situació C: H =1,10 metres.



C. No es permet la situació d'aparells de climatització, refrigeració i calefacció a les façanes principal i posterior ni a l'interior de patis de llum i de ventilació. Caldrà situar aquestes instal·lacions a la coberta de l'edifici de forma que quedin integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. Excepcionalment, es permetrà la instal·lació d'aquests aparells a les façanes a partir d'un projecte global que en garanteixi la seva completa integració en la composició arquitectònica de la façana.

Art. 141

Cossos i elements sortints

1. Cossos sortints.

A. S'entén per cossos sortints aquells volums que sobrepassen de l'alineació de façana, de l'alineació interior a l'espai lliure interior d'illa i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen totalment tancat algun dels costats laterals. Són cossos oberts els balcons.

B. El vol dels cossos sortints tancats i semitancats és limitat per la superfície de sostre edificable per parcel·la.

2. Elements sortints.

A. S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat edificable o d'alineació de l'edificació.

B. Es consideraran com a elements sortints els sòcols, pilars, ràfecs, volades, gàrgoles, marquesines, parasols o altres elements similars. No s'inclouen en aquesta regulació els elements sortints de caràcter no permanent, lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Art. 142

Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat.

A. És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble per metres quadrats de sòl d'aprofitament privat. Aquest índex, que multiplicat per la superfície de la parcel·la ens dóna la màxima quantitat de sostre que s'hi pot edificar, es defineix per a cada zona.

B. Donat el cas que es reguli, en funció de les dimensions de la parcel·la, un límit màxim d'unitats d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, aquest límit s'haurà de respectar encara que no s'assoleixi l'aprofitament màxim segons el coeficient d'edificabilitat aplicable.

2. Sostre màxim.

A. És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats calculat d'acord amb els criteris d'amidament definits per aquestes normes.

B. El sostre edificable podrà distribuir-se segons la zona en una o més edificacions principals i en edificacions auxiliars.

3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

A. A efectes del càlcul d'edificabilitat són computables els patis de llum i de ventilació en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per aquestes normes, els altells depenents de la planta baixa, els cossos tancats i semitancats, els espais sotacoberta i les construccions auxiliars que ocupen l'espai lliure.

B. Per altra banda, no són computables a efectes del càlcul d'edificabilitat, la superfície situada per sota de la planta baixa i la que ocupen els elements tècnics de les instal·lacions situats per sobre de l'alçada reguladora màxima.

4. Construccions auxiliars.

A. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscines, vestidors, quadres, safaretjos, hivernacles, quioscs, glorietes, casetes de control i altres similars.

B. El sostre de les construccions auxiliars és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat.

Art. 143

Ocupació de la parcel·la

1. Ocupació màxima de la parcel·la.

A. S'entén per ocupació màxima de la parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació o pels soterranis.

B. La regulació de zona fixarà per a cada zona els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació per parcel·la.

C. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints. Aquest percentatge pot variar segons el nombre màxim d'unitats d'edificació independents autoritzades per parcel·la.

D. Les plantes soterrani no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament.

E. En habitatges unifamiliars, els soterranis no podran excedir de l'ocupació màxima permesa , respectant, per tant, les separacions mínimes a les partions entre parcel·les, llevat d'aquella part que serveixi d'accés des de l'exterior, la superfície de la qual no podrà excedir del quinze per cent (15%) de la superfície lliure de la parcel·la.

F. En habitatges plurifamiliars els soterranis podran sobrepassar l'ocupació màxima permesa en un trenta per cent (30%) de la superfície lliure d'edificació, sense que s'hagin de respectar les distàncies mínimes a les partions de la parcel·la i amb la condició d'enjardinar aquests espais. Aquest percentatge inclou l'espai d'accés des de l'exterior, els patis de ventilació, les escales d'emergència i d'altres elements que l'afectin.

2. Adaptació topogràfica dels terrenys.

A. El percentatge d'ocupació màxima permès variarà en el cas de parcel·les amb un pendent superior al 30%, d'acord amb els percentatges següents:

Del 30% al 50% es disminueix en 1/3.

Del 50% al 100% es disminueix en 1/2.

Si és més del 100%, la superfície d'ocupació es regularà i determinarà en el planejament específic que l'afecti.

B. En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions.

a) Les plataformes d'anivellament al costat de les partions de la parcel·la no es podran situar a més d'un metre i mig (1,50 m) per sobre o més de dos metres vint centímetres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny.

b) A l'interior de la parcel·la les plataformes d'anivellament s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3.

c) Els murs interiors de contenció no podran excedir, per la part vista, una alçada de tres metres setanta centímetres (3,70 m).

3. Separacions mínimes als límits de parcel·la.

A. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a l'alineació del

Administració Local

carrer, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la es defineixen com la menor distància entre plànols verticals situats sobre cadascun dels límits descrits i el punt de l'edificació més pròxim, inclosos els cossos i elements sortints. Aquestes separacions seran establertes, en cada cas, per la regulació de la zona.

B. Donat el cas que es regulin edificacions auxiliars es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la llevat de la franja lliure adjacent a l'alineació del carrer. Quan l'edificació auxiliar sigui una construcció semisoterrada que ocupi el subsòl, es permetrà situarla de forma integrada i adjacent a l'alineació del carrer.

4. Sòl lliure.

A. Els terrenys lliures d'edificació, com a resultat del límit màxim d'ocupació de parcel·la, no podran tenir cap altre destinació que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

B. Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona.

C. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, complint els requeriments establerts per als patis mancomunats.

5. Tanques.

A. Les tanques que separin l'espai parcel·lat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests, tot i que, en determinats casos, es permetrà retirar-les en part amb la intenció de relacionar l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'espai públic. En aquests casos, el manteniment d'aquest espai anirà a càrrec del propietari del sòl.

B. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de la parcel·la no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats.

CAPÍTOL SEGON

REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS

Secció primera

Classificació dels usos

Art. 144

Classificació general

A efectes d'aquestes normes i de les que, en desenvolupament d'aquest Pla general s'incloguin als Plans parcials i Plans especials, s'estableixen els usos globals, els usos específics, els usos admesos i els usos no admesos.

Art. 145

Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

D'acord amb la localització, el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable o el sistema, els usos es classifiquen de la forma següent.

1. Ús global.

S'entén per ús global aquell que defineix el caràcter d'una zona general, - tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable o no urbanitzable -, o un sistema.

2. Ús específic.

S'entén per ús específic aquell que defineix de forma detallada la destinació d'una zona, subzona o sistema.

3. Ús admès.

S'entén per ús admès aquell ús específic que es pot admetre en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús global que l'afecta. Per tal de ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn, diferenciant-se els usos compatibles, els usos condicionals, els usos condicionats, els usos temporals i els usos provisionals.

4. Ús no admès.

S'entén per ús no admès aquell ús específic que no és permès emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per ser contradictori amb l'ús global que l'afecta i incompatible amb els altres usos específics establerts.

Art. 146

Classificació i definició dels usos globals

El present Pla general distingeix i defineix els usos globals següents.

1. Ús residencial.

És l'ús referit a l'allotjament o residència de les persones en edificis habitables.

2. Ús industrial.

Comprèn les activitats industrials i de magatzem adreçades a l'obtenció, transformació i transport de productes industrials i a l'envasament i embalatge i també a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

3. Ús terciari.

Comprèn les activitats de tipus comercial, les quals es poden desenvolupar a l'engròs o al detall, i les activitats de serveis i prestacions personals al públic en general.

4. Ús rural.

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural, incloses les indústries de productes alimentaris la procedència i la destinació de les quals sigui la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5. Ús de comunicacions.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre, -viari i ferroviari- que conformen la xarxa de comunicacions del territori, i també aquelles activitats directament relacionades amb aquestes.

6. Ús de serveis.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals.

7. Ús d'equipaments.

Comprèn aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans amb la finalitat d'aconseguir una millora de la seva qualitat de vida.

8. Ús d'espais lliures.

Comprèn aquells usos i activitats destinats a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 147

Classificació i definició dels usos específics

El present Pla general distingeix i defineix els usos específics següents.

1. Habitatge unifamiliar.

Edifici destinat a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar.

Edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

3. Comercial.

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs o al detall de caràcter individual o col·lectiu, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis personals al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars.

4. Comercial en gran superfície.

Comprèn els establiments comercials de venda al detall o a l'engròs, de caràcter individual o col·lectiu amb una superfície edificada total superior a 3.000 m2 o una superfície de venda superior a 2.500 m2.

5. Oficines i serveis.

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

6. Hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, aparhotels, motels i, en general, tots aquells establiments del ram de l'hosteleria.

7. Restauració.

Comprèn els locals i els establiments del sector de la restauració, restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars.

8. Recreatiu.

Comprèn els locals o espais relacionats amb les manifestacions comunitàries del lleure i el temps lliure, no compresos en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, discoteques, bars musicals, sales de festes, bingos, salons recreatius i similars.

9. Indústria artesanal.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com a innòcues.

10. Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn. La indústria urbana, a més de complir amb el grau d'incidència que indica la disposició transitòria segona d'aquesta normativa, es caracteritzarà per tenir una densitat de potència mecànica inferior a 0,045 Kw/m2i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència

Administració Local

mecànica superior a 5 Kv.

11. Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

12. Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

13. Indústria aïllada.

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques d'especial nocivitat o perillositat, s'hagin d'instal·lar en zones especials i lluny d'altres activitats.

14. Magatzem.

Comprèn aquelles activitats relacionades amb l'emmagatzematge de productes sense cap mena de manipulació, tria, agrupament o subdivisió. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció del tipus de producte a emmagatzemar i també quan requereixi instal·lació de maquinària.

15. Tallers de reparació de vehicles.

Comprèn aquells usos destinats al manteniment dels vehicles. A efectes de la seva compatibilitat amb l'ús residencial es distingeix la branca de carrosseria i pintura, les quals tindran la consideració d'indústria agrupada, de la resta de branques.

16. Aparcament.

Comprèn aquell ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils.

17. Estacions de servei.

Comprèn els usos relacionats amb la venda al públic de benzines, gas-oil, lubricants, i combustibles per a la locomoció.

18. Viari.

Comprèn aquelles activitats pròpies de la xarxa viària, amb la funció de permetre l'accessibilitat entre les diferents àrees del territori, assegurant el nivell de mobilitat adequat.

19. Ferroviari.

Comprèn les activitats pròpies de la xarxa de ferrocarril.

20. Serveis tècnics i mediambientals.

Comprèn els usos relacionats amb els serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús i també els vinculats a la consecució d'estalvi energètic.

21. Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats, llars d'infants, pre-escolar, primària, secundària i universitari i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció i similars, que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

21. Esportiu.

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

22. Sanitari-assistencial.

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament o allotjament de malalts, hospitals, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. En aquest grup també s'inclouen els serveis destinats a allotjament comunitari, residències, asils, llars de vells, i també aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

23. Cultural.

Comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris i similars.

24. Associatiu.

Comprèn les activitats de tipus social que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques i similars.

25. Religiós.

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents i similars.

26. Serveis públics i administratius.

Comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis públics, bombers, policia, correus, protecció civil, etc i administratius públics.

27. Agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

28. Ramader.

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar i també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera, com la classificació i envasatge d'ous, preparació de farratges per alimentació del bestiar, elaboració de pinsos, indústries de derivats làctics elaborats de forma artesanal i d'altres similars.

29. Forestal.

Comprèn l'ús destinat al manteniment, regeneració i extensió dels boscos. Inclou també l'aprofitament de fustes, llenyes, escorces, pastures, fruits, resines, plantes aromàtiques, plantes medicinals, bolets i similars.

30. Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es desenvolupen en espais a l'aire lliure.

31. Ecològic-paisatgístic.

Comprèn les activitats destinades a la protecció dels espais lliures que es valoren en funció de les seves característiques mediambientals o paisatgístiques.

Secció segona

Regulació general dels usos

Art. 148

Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla general regula els usos en el diferents tipus de sòl d'acord amb el següent esquema.

1. En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos.

2. En el sòl urbanitzable programat, cadascun dels sectors tindrà assignat un o més usos globals. Dins de cada sector, la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que es definiran en els corresponents Plans parcials, es determinarà mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos. El Pla parcial podrà fixar percentatges per a cadascun d'aquest usos específics.

3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla general assigna un o més usos globals per a cada unitat urbanística integrada.

4. En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla general. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones de sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos que l'afecten.

5. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableixen els corresponents usos específics admesos.

Art. 149

Desenvolupament de la regulació d'usos

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general o sistema l'establirà el Pla general. La seva alteració comportarà la revisió o modificació del Pla general.

2. La determinació dels usos específics admesos per a cada zona o subzona de sòl urbà, i pels sistemes generals o locals l'establirà el Pla general. La seva alteració és supeditada a l'aprovació d'un Pla especial la finalitat del qual serà la de restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.

Art. 150

Horaris

Als efectes d'aquest Pla general, es considerarà horari nocturn de les 22 hores a les 8 hores.

Secció tercera

Regulació específica dels usos

Art. 151

Regulació específica dels usos

Als efectes de la seva regulació i la determinació del seu grau de compatibilitat, els usos es classifiquen en primer lloc en funció de les situacions relatives i en segon lloc atenent al grau d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 152

Administració Local

Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions.

Situació 1.

Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

Situació 2.

Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

Situació 3.

Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 4.

Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 5.

Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

Situació 6.

Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 7.

Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 8.

Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 9.

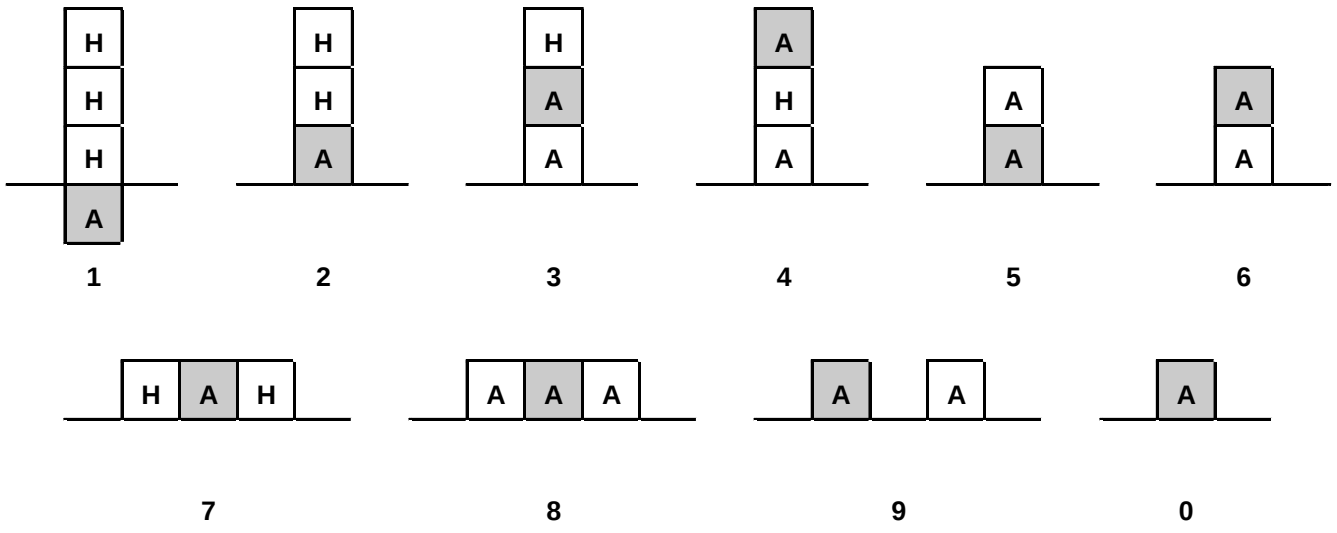
Activitat separada d'un altre ús per espai lliure no edificable.

Situació 10.

Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives d'acord amb la classificació anterior és la següent:

SITUACIONS RELATIVES



H Habitatge
A Activitat

5. La situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat. La mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i inferiors a la principal.

Art. 153

Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives

Cada ús específic s'admet només en les situacions relatives compreses en el quadre següent:

Administració Local

TAULA NUM. 12 USOS ADMISSIBLES SEGONS SITUACIONS RELATIVES

			SITUACIONS RELATIVES									
	SUPERFÍCIES	AFORAMENT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
COMERÇ	<120 m²		■	■	■		■	■	■	■	■	■
	120 a 500 m²		■	■			■	■	■	■	■	■
	500 a 3.000 m²			■			■	■	■	■	■	■
	Galeries comercials			■			■	■	■	■	■	■
COMERÇ CONCENTRAT							■	■	■	■	■	■
OFICINES I SERVEIS	(1) < 30 m²		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	30 a 150 m²		■	■	■		■	■	■	■	■	■
	> 150 m²			■			■	■	■	■	■	■
HOTELER	< 150 m²			■	■		■	■	■	■	■	■
	> 150 m²			■			■	■	■	■	■	■
RESTAURACIÓ	(2) < 100 m²		■	■			■	■	■	■	■	■
	(2) ³ 100 m²			■			■	■	■	■	■	■
RECREATIU	(2) < 100 m²		■	■			■	■	■	■	■	■
	(2) ³ 100 m²						■		■	■	■	■
INDUSTRIA ARTESANAL	< 30 m²		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
INDUSTRIA ARTESANAL	> 30 m²		■	■	■		■	■	■	■	■	■
INDUSTRIA URBANA				■			■	■	■	■	■	■
INDUSTRIA AGRUPADA										■	■	■
INDUSTRIA SEPARADA											■	■
MAGATZEM			■	■			■	■	■	■	■	■
TALLERS REPARACIÓ (3)				■			■		■	■	■	■
ESTACIÓ DE SERVEIS										■	■	■
APARCAMENT			■	■			■		■	■	■	■
EDUCATIU	< 120 m²			■	■		■	■	■	■	■	■
	> 120 m²			■			■	■	■	■	■	■
SANITARI-ASSISTENCIAL	< 30 m²			■	■	■	■	■	■	■	■	■
	30 a 150 m²			■	■		■	■	■	■	■	■
	> 150 m²			■			■	■	■	■	■	■
ESPORTIU	< 120 m²		■	■			■	■	■	■	■	■
	> 120 m²			■			■	■	■	■	■	■
ASSOCIATIU	< 120 m²		■	■	■		■	■	■	■	■	■
	> 120 m²			■			■	■	■	■	■	■
CULTURAL			■	■			■	■	■	■	■	■
RELIGIÓS				■			■	■	■	■	■	■

(1) Assignat a l'habitatge propi, és promíscua amb l'habitatge i no supera els 30 m² (general per a la situació relativa 4)
(2) Superfície d'ús públic.
(3) Planxa i pintura només en 8, 9, 0

Administració Local

Art. 154

Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient

1. Qualsevol ús o activitat admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos condicionants previs.

A. Que el nivell d'incidència sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que s'estableixin com a reguladors, pugui permetre la seva compatibilitat.

B. Que els efectes sobre l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en aquesta normativa i les corresponents ordenances reguladores que la desenvolupin.

2. La mesura i control del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos s'estableix mitjançant els següents paràmetres.

Sorolls i vibracions.
Contaminació atmosfèrica.
Aigües residuals.
Olors.
Risc d'incendi.
Risc d'explosió.
Radiacions electromagnètiques.
Aparcament.
Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació.

3. Quan la instal·lació d'una activitat pugui comportar altres efectes sobre l'entorn o sobre altres usos no previstos en els paràmetres descrits a l'apartat 2 d'aquest article, els serveis tècnics municipals en valoraran el grau d'incidència, determinant la possibilitat d'emplaçament i les mesures correctores que caldrà adoptar, si s'escau la seva implantació.

4. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de l'ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient. Mentre aquesta ordenança no es redacti, la regulació s'atendrà a les ordenances sobre sorolls i vibracions i sobre aparcament vigents i, pel que fa a la resta de paràmetres, al règim transitori que fixa aquest Pla general.

Art. 155

Simultaneïtat dels usos

Qualsevol activitat que, per la seva naturalesa, sigui susceptible de complementar-se amb d'altres usos com a auxiliars del principal, ho podrà fer si la situació relativa en la que es trobi admet, de manera general i com a activitat principal, tots i cadascun dels usos pretesos.

Secció quarta

Regulació específica de l'ús d'aparcament

Art. 156

Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre l'existent del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en els projectes d'edificació les places d'aparcament determinades a l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. En el cas que l'ús no estigui previst entre els que s'especifica a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament aplicant per analogia els mòduls corresponents.

3. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament d'acord amb la llicència municipal concedida, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls fixats per aquests nou ús.

4. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament.

5. Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i un àmbit amb la suficient extensió es podran concretar les exigències d'aparcament, mantenint, en qualsevol cas, els mínims exigibles per raó de l'aplicació de les determinacions d'aquesta secció.

6. Les condicions tècniques dels aparcaments es regularan específicament en l'ordenança municipal sobre aparcaments de vehicles i per allò que estableixi la legislació sectorial aplicable. En qualsevol cas, la superfície útil que caldrà destinar a aparcament es determinarà a raó d'un mínim de vint metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.

Art. 157

Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús establert

El present Pla general defineix l'aparcament com a ús complementari el qual ve determinat pel nombre de places exigibles en funció dels usos específics que es relacionen a continuació.

1. Ús d'habitatge.

A. Habitatges de més de 120 m2, dues places d'aparcament.

B. Habitatges entre 90 i 120 m2, una plaça i mitja d'aparcament.

C. Habitatges iguals o menors de 90 m2, una plaça d'aparcament.

2. Ús comercial.

A. Una plaça d'aparcament per cada 50 m2 de superfície útil destinada al públic en usos comercials de superfície entre 500 i 2.500 m2, comercial de gran superfície i galeries comercials.

B. Una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda en establiments de venda a l'engrós.

3. Ús hoteler.

A. Establiments de 4 i 5 estrelles, una plaça per cada habitació.

B. Establiments de 3 estrelles, una plaça per cada 3 habitacions.

C. Resta d'establiments, una plaça per cada 5 habitacions.

4. Ús d'oficines, una plaça per cada 60 m2 de superfície construïda o fracció.

5. Ús industrial, una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció.

6. Ús educatiu, una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció.

7. Ús sanitari-assistencial, dues places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció.

8. Ús cultural, en la modalitat de biblioteques, galeries, museus, centres cívics, etc., una plaça i mitja per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció.

9. Ús de serveis públics i administratius, dues places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció.

10. Ús de magatzem, una plaça d'aparcament per cada 200 m2 de superfície construïda o fracció.

11. Ús esportiu, una plaça d'aparcament per cada quinze persones d'aforament.

12. Ús cultural, en la modalitat de teatres, auditoris , cinemes i similars, una plaça d'aparcament per cada quinze persones d'aforament.

13. Ús religiós, una plaça d'aparcament per cada quinze persones d'aforament.

14. Ús de restauració, una plaça d'aparcament per cada deu persones d'aforament o fracció.

15. Ús recreatiu, una plaça d'aparcament per cada deu persones d'aforament o fracció.

16. Ús de taller de reparació de vehicles, es preveurà una superfície d'aparcament equivalent a dues vegades la destinada a taller.

Art. 158

Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament

S'estableixen com a supòsits per a l'exoneració de l'obligació de reservar total o parcialment el mínim de places exigibles en funció del que s'estableix a l'article anterior els següents.

A. Quan per aplicació dels mòduls fixats a l'article anterior la previsió de places d'aparcament sigui igual o menor a dos.

B. Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostri la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament exigibles. En aquest cas, caldrà que el projecte disposi d'informació suficient que justifiqui clarament aquest supòsit.

C. Quan per raons tècniques degudament justificades i demostrades en el projecte d'edificació -aqüifers, mètodes d'excavació extraordinaris etc.- no es pogués complir amb el nombre de places exigibles.

D. Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als dotze metres.

E. Quan la regulació urbanística especifica fixi alguna condició que impossibiliti el seu compliment.

TÍTOL SISÈ

REGULACIÓ DELS SISTEMES

Administració Local

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Art. 159

Definició

S'entenen com a sistemes aquells elements fonamentals de l'ordenació del territori que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, serveis tècnics i mediambientals, espais lliures i equipaments.

Art. 160

Tipus de sistemes

1. Els sistemes tindran la consideració de sistemes generals quan integrin l'estructura general i orgànica del territori. En un altre cas, tindran la consideració de sistemes locals.

2. La distinció entre sistemes generals i locals s'estableix únicament als efectes de diferenciar el seu àmbit de servei.

3. Els sòls destinats per aquest Pla general a sistemes es classifiquen de la forma següent.

A Infraestructures de comunicació.
A.1 Viari.
a Recorreguts per a vianants.
a_1 Itineraris arbrats.
a_2 Passatges.
A.2 Ferroviari.
B Infraestructures suport a les comunicacions.
B.1 Aparcaments.
B.2 Central de mercaderies.
B.3 Estació d'autobusos.
C Infraestructures de serveis.
C.1 Serveis tècnics.
C.2 Serveis mediambientals.
D Espais lliures.
D.1 Gran parc.
D.2 Parc urbà.
D.3 Places i jardins urbans.
D.5 Parc del Cardener.
D.6 Parc paisatgístic.
E Equipaments.
E.0 Supramunicipal.
E.1 Educatiu.
E.2 Esportiu.
E.3 Sanitari-assistencial.
E.4 Cultural.
E.5 De barri.
E.6 Serveis públics i administratius.
E.7 Abastament i mercats.
E.8 Esportiu i de lleure.
E.9 De reserva.
E.10 Dotacions privades.
$E.10_1$ Espais urbans.
$E.10_2$ Grans espais.

Art. 161

Delimitació dels sòls destinats a sistemes

1. Els plànols d'ordenació a escala 1/5000 delimiten els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori.

2. Els plànols d'ordenació a escala 1/2000 delimiten, a més dels sòls destinats a sistemes generals, els destinats a sistemes locals que complementen l'estructura definida al punt anterior.

Art. 162

Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que podran ser de titularitat privada en aquells supòsits previstos per aquest Pla general o pel planejament que el desenvolupi.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de gestió privada del domini públic en règim de concessió, en aquells sistemes en que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.

Art. 163

Desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla general sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un Pla especial en qualsevol classificació de sòl.

2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

CAPÍTOL SEGON

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ (CLAU A)

Secció primera

Disposicions generals

Art. 164

Definició

El sistema d'infrastructures de comunicació comprèn les infrastructures de transport terrestre que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Art. 165

Tipus

Els sòls destinats per aquest Pla general al sistema d'infrastructures de comunicació es classifiquen en:

A.1 Viari.
a Recorreguts per a vianants.
a_1 Itineraris arbrats.
a_2 Passatges.
A.2 Ferroviari.

Art. 166

Regulació

Aquest Pla general estableix les determinacions generals del sistema d'infrastructures de comunicació, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afecten aquest sistema.

Secció segona

Sistema viari (clau A.1)

Art. 167

Tipus de vies

1. Aquest Pla general estableix els següents tipus de vies.

A. Sistema general viari.

a) Xarxa bàsica territorial, formada per aquelles vies que tenen com a funció relacionar i comunicar la ciutat amb la resta de territori.

b) Xarxa bàsica urbana, formada per aquelles vies que tenen com a funció relacionar i comunicar les diferents àrees de la ciutat.

B. Sistema local viari.

a) Xarxa viària local, formada pels carrers no inclosos en la xarxa bàsica urbana, que tenen com a funció principal la de complementar aquella i facilitar l'accés a les edificacions.

b) Xarxa de camins rurals, formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzable i la seva comunicació amb la ciutat.

2. La delimitació de la xarxa bàsica territorial, de la xarxa bàsica urbana i de la xarxa de camins rurals es realitza als plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000. La xarxa viària local resta delimitada als plànols d'ordenació de la sèrie B a escala 1/2000.

Art. 168

Titularitat

El sòl qualificat com a sistema viari serà de titularitat pública.

Art. 169

Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

Art. 170

Protecció del sistema viari

El conjunt de vies que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent, al següent règim de protecció referent a les zones de servitud i afectació i línia d'edificació.

A. Zona de servitud, on només es poden realitzar els usos i les activitats prèviament autoritzats, que siguin compatibles amb la seguretat de la via.

B. Zona d'afectació, on l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, el canvi d'ús o de destinació requereixen autorització prèvia de carreteres.

C. Línia d'edificació, la qual delimita la zona des de la carretera on es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació.

Art. 171

Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les línies contínues que delimiten la

Administració Local

xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla indiquen el sòl reservat per al sistema viari.

2. Dins les indicacions generals establertes a l'apartat anterior, el pla parcial, especial o projecte d'urbanització, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació.

3. Els plans parcials en sòl urbanitzable programat no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada amb línia contínua en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

4. En el sòl urbà, els plans especials o els estudis de detall podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i de la xarxa viària local fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la seva superfície.

5. Els grafismes que figuren als plànols d'ordenació, dins dels límits zonals reservats per a la xarxa viària són esquemes orientatius del funcionament dels enllaços, calçades, passos a distint nivell, etc, amb la finalitat de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes i, si s'escau, els sobrants que no s'utilitzin a tals efectes es destinaran, a espais lliures de protecció o verd.

Art. 172

Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a la llicència municipal prèvia.

2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i de la xarxa de camins rurals queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 173

Estudis d'impacte ambiental

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via inclosa en la xarxa bàsica territorial haurà d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per a pal·liar-ne els efectes, segons el que preveu el Decret 114/1988 de 7 d'abril d'avaluació d'impacte ambiental.

Secció tercera

Recorreguts per a vianants (clau a)

Art. 174

Definició

Comprèn aquells sòls corresponents al sistema viari que es preveuen amb disposició paral·lela al traçat d'un carrer o que abarquen trams de carrers o passatges existents, pels quals s'exigeix un acurat tractament com a espai complentari del carrer de caràcter linial, amb un ús predominantment per als vianants.

Art. 175

Titularitat

El sòl qualificat com a recorreguts per a vianants serà de titularitat pública.

Art. 176

Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels recorreguts per a vianants, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans especials o estudis de detall que les desenvolupin.

Subsecció primera

Itineraris arbrats (clau a_1)

Art. 177

Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb l'ús de lleure que es preveu per aquests espais.

2. Per la seva situació adjacent al sistema viari i, per tant, com a suport de l'edificació, es procurarà reduir al màxim les interferències que puguin derivar dels accessos als aparcaments dels fronts edificats, mitjançant la seva agrupació.

Art. 178

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'hauran d'ordenar amb jardineria i arbrat, procurant en la seva urbanització el desenvolupament de carrils bicicleta.

2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.

Subsecció segona

Passatges (clau a_2)

Art. 179

Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb el seu ús com a suport de recorreguts per a vianants.

2. Per les seves característiques i funcionalitat com a suport de l'edificació, es procurarà reduir al màxim les interferències que puguin derivar dels accessos als fronts edificats.

Art. 180

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'hauran d'ordenar amb mobiliari urbà adequat a la seva doble funcionalitat.

2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual que venen limitades per les característiques dimensionals dels diferents espais que formalitzen els recorreguts.

Secció quarta

Sistema ferroviari (clau A.2)

Art. 181

Definició

El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents i també les instal·lacions complementàries directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

Art. 182

Titularitat

El sòl qualificat com a sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Art. 183

Règim general

En l'obtenció, projecció, construcció, ús, explotació de la xarxa ferroviària, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

Art. 184

Protecció del sistema ferroviari

1. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat a l'entorn de les vies.

2. Les construccions, edificacions, instal·lacions i usos que s'estableixin en el sòl confrontant amb les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent, la qual delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que mesuren, respectivament, des de l'aresta d'explanació, 8, 20 i 50 metres en sòl urbanitzable i no urbanitzable i 5, 8 i 25 metres en sòl urbà.

3. D'acord amb el que disposa la legislació sectorial vigent, caldrà disposar un tancament en el límit de la zona ferroviària.

CAPÍTOL TERCER

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SUPORT A LES COMUNICACIONS (CLAU B)

Secció primera

Disposicions generals

Art. 185

Definició

El sistema d'infrastructures de suport a les comunicacions comprèn els sòls destinats a aquelles instal·lacions i/o activitats directament relacionades amb les comunicacions i més específicament amb el transport rodat com els aparcaments, les àrees de servei, la central de mercaderies i l'estació d'autobusos.

Art. 186

Tipus d'infrastructures suport a les comunicacions

Els sòls destinats per aquest Pla general a sistema d'infrastructures de suport a les comunicacions es classifiquen de la següent manera.

B.1 Aparcament.
B.2 Central de mercaderies.
B.3 Estació d'autobusos.

Art. 187

Regulació

Aquest Pla general estableix les determinacions generals del sistema d'infrastructures de

Administració Local

suport a les comunicacions, sens perjudici del que estableixi de forma més detallada la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afecten aquest sistema.

Secció segona

Sistema d'aparcament (clau B.1)

Art. 188

Definició

El sistema d'aparcament comprèn aquells sòls reservats per aquest Pla general per a la localització d'espais per a grans aparcaments en situacions predominantment perifèriques o al servei d'una activitat concreta.

Art. 189

Titularitat

Els sòls qualificats com a sistema d'aparcament podran ser de titularitat pública o privada.

Art. 190

Condicions d'ús

S'estableixen com a usos admesos en aquesta qualificació de sòl els següents:

A. Aparcament.

B. Tallers de reparació de vehicles.

C. Comercial, directa i exclusivament vinculat a l'activitat d'aparcament.

Art. 191

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'estableixen unes condicions d'edificació per a les construccions complementàries a l'activitat d'aparcament en superfície, determinant-se per a les mateixes el sistema d'ordenació per edificació aïllada i un índex d'edificabilitat neta de 0,3 m2s/m2s.

2. En l'ordenació d'aquests espais, es minimitzarà el seu impacte ambiental a través de la previsió de jardineria i arbrat.

Secció tercera

Sistema central de mercaderies (clau B.2)

Art. 192

Definició

Comprèn els sòls destinats a l'estacionament de camions i mercaderies.

Art. 193

Titularitat

El sòl qualificat com a sistema central de mercaderies podrà ser de titularitat pública o privada.

Art. 194

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema central de mercaderies, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquest sòls es consideraran espais lliures.

Art. 195

Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

2. S'admet excepcionalment l'ús d'habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 196

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Es fixa com a sistema d'ordenació el de volumetria específica.

2. L'índex d'edificabilitat neta s'estableix en 0,1 m2s/m2s.

3. La separació mínima respecte dels viaris de qualsevol dels cossos d'edificació s'estableix en cinc metres.

Secció quarta

Sistema d'estació d'autobusos (clau B.3)

Art. 197

Definició

El sistema d'estació d'autobusos comprèn les instal·lacions i espais reservats per al transport públic de viatgers.

Art. 198

Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'estació d'autobusos serà de titularitat pública.

Art. 199

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'estació d'autobusos, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests sòls es consideraran espais lliures.

Art. 200

Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

2. S'admet excepcionalment l'ús d'habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 201

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Es fixa com a sistema d'ordenació el de volumetria específica.

2. L'índex d'edificabilitat neta s'estableix en 0'1 m2s/m2s.

3. La separació mínima respecte dels viaris de qualsevol dels cossos d'edificació s'estableix en cinc metres.

CAPÍTOL QUART

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS (CLAU C)

Secció primera

Disposicions generals

Art. 202

Definició

El sistema d'infrastructures de serveis comprèn els sòls destinats a infraestructures de serveis tècnics, aigua, energia i telecomunicacions, i als serveis relacionats amb la protecció del medi ambient.

Art. 203

Tipus d'infrastructures de serveis

Els sòls destinats per aquest Pla general a sistema d'infrastructures de serveis es classifiquen de la següent manera.

C.1 Infraestructures de serveis tècnics.

C.2 Infraestructures de serveis mediambientals.

Art. 204

Regulació

Aquest Pla general estableix les determinacions generals del sistema d'infrastructures de serveis, sens perjudici del que estableixi de forma més detallada la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afecten aquest sistema.

Secció segona

Sistema d'infrastructures de serveis tècnics (clau C.1)

Art. 205

Definició

El sistema d'infrastructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia i altres.

Art. 206

Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'infrastructures de serveis tècnics serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada de les respectives companyies de serveis.

Art. 207

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'infrastructures de serveis tècnics, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests sòls es consideraran espais lliures.

Art. 208

Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asse-

Administració Local

guri les condicions de protecció de les instal·lacions.

2. S'admet excepcionalment l'ús d'habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 209

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En cas de situar-se en una illa d'edificació contínua, aquests espais s'ordenaran segons el sistema d'ordenació per alineació de carrer, d'acord amb els paràmetres que es fixen en els plànols d'ordenació.

2. En els altres casos, el sistema d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta de 0,5 m2s/m2s.

Secció tercera

Sistema d'infrastructures de serveis mediambientals (clau C.2)

Art. 210

Definició

El sistema d'infrastructures de serveis mediambientals comprèn les instal·lacions i espais destinats al tractament, manipulació, reciclatge i dipòsits dels residus generats per l'activitat humana, i també els dedicats a les tasques d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Art. 211

Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema d'infrastructures de serveis mediambientals serà de titularitat pública.

2. Els sòls que, en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general, siguin de titularitat privada, es podran mantenir en aquesta titularitat.

Art. 212

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'infrastructures de serveis mediambientals, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests sòls es consideraran espais lliures.

Art. 213

Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

2. S'admet excepcionalment l'ús d'habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 214

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En cas de situar-se en una illa d'edificació contínua, aquests espais s'ordenaran segons el sistema d'ordenació per alineació de viari, d'acord amb els paràmetres que es fixen en els plànols d'ordenació.

2. En els altres casos, el sistema d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta de 0,5 m2s/m2s, a excepció de la qualificació corresponent a l'abocador on es fixa una edificabilitat de 0,1 m2s/m2s i es supedita el desenvolupament dels terrenys a l'adequació dels espais no utilitzats com a espais lliures, amb la finalitat de millorar l'impacte paisatgístic de les instal·lacions.

CAPÍTOL CINQUÈ

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU D)

Secció primera

Disposicions generals

Art. 215

Definició

El sistema d'espais lliures comprèn aquells sòls destinats a zones verdes i altres àrees lliures, l'estructuració de les quals ha de garantir l'existència d'un entorn mediambiental adequat.

Art. 216

Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest Pla general a sistema d'espais lliures es classifiquen de la forma següent.

D.1 Gran parc.
D.2 Parc urbà.
D.3 Places i jardins urbans.
D.4 Parc del Cardener.
D.5 Parc paisatgístic.

Art. 217

Regulació

Aquest Pla general estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de forma més detallada la legislació sectorial vigent.

Secció segona

Gran parc (clau D.1)

Art. 218

Definició

Comprèn els sòls que, malgrat no formar una continuació amb l'assentament urbà, esdevenen estratègics pels seus valors mediambientals, culturals i de lleure en la regulació de l'activitat humana en el medi natural.

Art. 219

Titularitat

1. El sòl qualificat com a gran parc podrà ser de titularitat pública o privada.

2. La determinació de la titularitat d'aquests sòls es fixarà mitjançant la formulació d'un o varis Plans especials, necessari per al seu desenvolupament.

Art. 220

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels grans parcs, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixi el corresponent Pla especial.

2. Mentre no s'aprovin els corresponents Plans especials, seran aplicables les determinacions que regulen el sòl no urbanitzable i concretament les que fan referència a la zona de protecció ecològica (clau 10).

Art. 221

Condicions d'ús

1. S'admeten, amb caràcter general, els següents usos, sempre que siguin activitats complementàries amb els objectius del parc.

A. Lleure.
B. Ecològic-paisatgístic.
C. Forestal.
D. Agrícola.
E. Educatiu.
F. Esportiu.
G. Cultural.
H. Aparcament.
I. Restauració.

2. Es consideren incompatibles els usos següents .

A. Habitatge.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Recreatiu.
F. Industrial.
G. Magatzem.
H. Tallers reparació de vehicles.
I. Estacions de servei.

Art. 222

Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a l'ordenació dels grans parcs cal la redacció de plans especials amb un àmbit de superfície no inferior a vint hectàrees (20 ha.).

2. Aquests plans especials estabiliran, com a mínim, les següents determinacions.

A. Delimitació dels sòls públics i privats.

B. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.

C. Condicions de la repoblació forestal i delimitació de les zones on, per aplicació de les determinacions de la llei 6/1988, Forestal de Catalunya, es restringeixen les edificacions.

D. Determinacions que contemplin una infraestructura mínima quant a accessibilitat per part del trànsit rodat, abastament d'aigua i energia i evacuació i tractament de les aigües residuals.

E. Establiment dels usos i condicions de l'edificació que s'hi permetin.

F. Determinació dels usos existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla general, que poden mantenir-s'hi, tot i considerar-se incompatibles d'acord amb l'article anterior, així com la seva regulació.

Secció tercera

Parc urbà (clau D.2)

Art. 223

Administració Local

Definició

Comprèn els sòls destinats a espais verds, d'una superfície superior a quatre hectàrees (4 ha), que configuren l'estructura bàsica del sistema d'espais lliures de l'assentament urbà.

Art. 224

Titularitat

Els sòls qualificats com a parc urbà seran de titularitat pública.

Art. 225

Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels parcs urbans, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

Art. 226

Condicions d'ús

1. En aquesta zona tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que sigui absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.

2. Es podran admetre en el sòl i subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directa o indirectament mitjançant concessió administrativa.

Art. 227

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'hauran d'ordenar amb arbrat i jardineria.

2. L'ocupació d'aquests espais per part d'edificacions i instal·lacions al servei dels usos admesos, edificis o instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals, està limitada al vuit per cent (8%) de la superfície total del parc.

Secció quarta

Places i jardins urbans (clau D.3)

Art. 228

Definició

Comprèn els sòls destinats a espais lliures de superfície inferior a quatre hectàrees, que complementen l'estructura dels espais lliures de l'assentament urbà, fonamentada en els parcs urbans.

Art. 229

Titularitat

Els sòls qualificats com a places i jardins urbans seran de titularitat pública.

Art. 230

Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació de les places i jardins urbans, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans especials o estudis de detall que les desenvolupin.

Art. 231

Condicions d'ús

1. En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.

2. Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani sempre que sigui de titularitat pública.

Art. 232

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones i/o aloctònes.

2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries que, en qualsevol cas, no suposaran una ocupació superior al cinc per cent (5%) de la superfície de cada espai.

3. En el supòsit de previsió d'aparcaments soterranis, caldrà garantir el correcte enjardinament d'aquests espais, preservant espais susceptibles d'arborització.

Secció cinquena

Parc del Cardener (clau D.4)

Art. 233

Definició

Comprèn els sòls directament vinculats al riu Cardener amb un valor paisatgístic i mediambiental que cal preservar i potenciar.

Art. 234

Titularitat

1. El sòl qualificat com a parc del Cardener podrà ser de titularitat pública o privada.

2. La determinació de la titularitat d'aquests sòls es fixarà mitjançant la formulació d'un o varis Plans especials, necessaris per al seu desenvolupament.

Art. 235

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels terrenys que configuren el parc del Cardener, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i en els que es fixin en el corresponent Pla especial.

2. Mentre no s'aprovi el corresponent Pla especial, seran aplicables les determinacions que regulen el sòl no urbanitzable i concretament les que fan referència a la zona de reserva ecològica (clau 10).

3. Atesa la declaració d'utilitat pública de les riberes del riu, d'acord amb l'ordre de 7 de maig de 1984, als espais inclosos en aquesta declaració els serà d'aplicació el règim especial de protecció que preveu la legislació sectorial vigent.

Art. 236

Condicions d'ús

1. S'admeten, amb caràcter general, els següents usos, sempre que siguin activitats complementàries amb els objectius del parc, d'acord amb les determinacions dels Plans especials que el desenvolupin.

A. Lleure.
B. Ecològic-paisatgístic.
C. Forestal.
D. Agrícola.
E. Educatiu.
F. Esportiu.
G. Recreatiu.
H. Cultural.
I. Aparcament.
J. Restauració.

2. Es consideren incompatibles els usos següents.

A. Habitatge.
B. Comerç.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Industrial.
F. Magatzem.
G. Tallers reparació de vehicles.
H. Estacions de servei.

Art. 237

Ordenació mitjançant Pla especial

1. Per a l'ordenació del parc del Cardener cal la redacció de plans especials que comprenguin un àmbit de superfície no inferior a cinc hectàrees (5 Ha).

2. Els plans especials establiran, com a mínim, les següents determinacions.

A. Delimitació dels sòls públics i privats.

B. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.

C. Condicions de la repoblació forestal i delimitació de les zones on, per aplicació de les determinacions de la llei 6/1988, Forestal de Catalunya, es restringeixen les edificacions.

D. Determinacions que contemplin una infraestructura mínima quant a accessibilitat per part del trànsit rodat, abastament d'aigua i energia i evacuació i tractament de les aigües residuals.

E. Establiment dels usos i condicions de l'edificació que s'hi permetin, amb les limitacions que es desprenen de la declaració d'utilitat pública dels sòls corresponents a les riberes del Cardener.

F. Determinació dels usos existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla general que poden mantenir-s'hi, tot i considerar-se incompatibles d'acord amb l'article anterior, així com la seva regulació.

Secció sisena

Parc paisatgístic (clau D.5)

Art. 238

Definició

Comprèn els sòls que configuren la imatge més característica del territori municipal, amb uns valors paisatgístics i mediambientals que cal preservar i potenciar.

Art. 239

Titularitat

1. El sòls qualificats com a parc paisatgístic podran ser de titularitat pública o privada.

2. La determinació de la titularitat d'aquests sòls es fixarà mitjançant la formulació d'un o varis Plans especials.

3. Els sòls amb aquesta qualificació que es mantinguin de titularitat privada hauran de

Administració Local

complir amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística fixats en aquestes normes o en el planejament especial que les desenvolupi.

Art. 240

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels terrenys que configuren el parc paisatgístic, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que es fixin en el corresponent pla especial.

2. Mentre no s'aprovin els corresponents plans especials, seran aplicables les determinacions que regulen el sòl no urbanitzable i concretament les que fan referència a la zona de reserva ecològica.

Art. 241

Condicions d'ús

En aquesta zona tan sols es consideren admesos aquells usos o activitats que no malmetin els seus valors paisatgístics i mediambientals.

Art. 242

Ordenació mitjançant Pla especial

1. Per a l'ordenació detallada del parc paisatgístic es preveu la redacció d'un o varis plans especials de superfície no inferior a vint hectàrees (20 ha).

2. Aquests plans especials establiran, com a mínim, les següents determinacions.

A. Delimitació dels sòls públics i privats i forma d'obtenció dels primers.

B. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.

C. Condicions de la repoblació forestal i delimitació de les zones on, per aplicació de les determinacions de la llei 6/1988, Forestal de Catalunya, es restringeixen les edificacions.

D. Establiment dels usos i condicions de l'edificació que s'hi permetin.

E. Determinació dels usos existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla general que poden mantenir-s'hi, tot i considerar-se incompatibles d'acord amb l'article anterior, així com la seva regulació.

CAPÍTOL SISÈ

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU E)

Art. 243

Definició

Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

Art. 244

Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a equipaments es classifiquen de la següent manera.

E.0 Supramunicipal.
E.1 Educatiu.
E.2 Esportiu.
E.3 Sanitari-assistencial.
E.4 Cultural.
E.5 De barri.
E.6 Serveis públics i administratius.
E.7 Abastament i mercats.
E.8 Esportiu i de lleure.
E.9 De reserva.
E.10 Dotacions privades.
$E.10_1$ Espais urbans.
$E.10_2$ Grans espais.

Art. 245

Titularitat

1. La titularitat dels sòls destinats a equipament es definirà mitjançant la formulació d'un Pla especial, en funció de la seva naturalesa i ús.

2. En totes aquelles activitats que puguin ser prestades indistintament per la iniciativa privada i la pública, es donarà prioritat a la titularitat privada de l'activitat, sens perjudici de que pugui realitzar-se per part de l'Administració, bé directament, bé mitjançant la corresponent concessió quan es refereixi a la prestació d'un servei públic.

Art. 246

Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels equipaments s'observaran aquestes normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries que afecten aquest sistema.

2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es consideraran espais lliures.

Art. 247

Condicions d'ús

1. El Pla general preveu com a admesos en el sistema d'equipaments els usos següents:

Equipament supramunicipal	Educatiu Sanitari-assistencial Associatiu Esportiu Serveis públics i administratius Cultural Lleure
Equipament educatiu	Educatiu
Equipament esportiu	Esportiu
Equipament sanitari-assistencial	Sanitari-assistencial
Equipament cultural	Cultural
Equipament de barri	Associatiu Cultural Sanitari-assistencial Educatiu Esportiu
Equipament per a serveis públics i administratius	Serveis públics i administratius
Equipament d'abastament i mercats	Comercial
Equipament esportiu i de lleure	Lleure Esportiu
Equipament de reserva	Educatiu Sanitari-assistencial Associatiu Esportiu Serveis públics i administratius Cultural Lleure
Dotacions privades	Educatiu Sanitari-assistencial Associatiu Esportiu Serveis urbans Serveis públics i administratius Religiós Cultural Lleure

2. L'ús comercial previst per a l'equipament d'abastament i mercats és restringit a aquell que s'ajusti al concepte d'equipament com a sistema.

3. En l'ús sanitari-assistencial, a excepció de les dotacions privades, els serveis d'allotjament comunitari només es podran admetre quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns, amb gestió centralitzada i titularitat indivisible pública.

4. Als equipaments supramunicipals, la distribució dels usos es realitzarà mitjançant un Pla especial d'iniciativa pública. En el cas de sòls qualificats com a equipaments supramunicipals susceptibles d'extensió cap a termes municipals veïns, la definició d'usos es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i administracions competents.

5. La modificació de l'ús en els sòls qualificats d'equipament, requerirà la prèvia aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública.

6. Als equipaments de reserva, la distribució dels usos es realitzarà mitjançant un Pla especial d'iniciativa pública.

Art. 248

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria

Administració Local

específica.

2. Quan formin part d'una illa regulada pel sistema d'ordenació per alineació de carrer, s'ordenaran segons els paràmetres d'edificació propis de la zona. Malgrat això, es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa, i quan vingui determinat per les característiques funcionals de l'equipament o imposat per condicions d'higiene o de relació amb les edificacions confrontants.

3. En qualsevol cas, l'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions.

A. S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.

B. Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats i es resoldran totes les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.

C. Els paràmetres d'edificació per als diferents equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:

a) Índex d'edificabilitat neta i ocupació.

Supramunicipal	0,4 m2s/m2s	30 %	Abastament i mercats	1,5 m2s/m2s	50 %
Educatiu	1,5 m2s/m2s	50 %	Esportiu i de lleure	0,2 m2s/m2s	10 %
Esportiu	0,8 m2s/m2s	50 %	De reserva	2,0 m2s/m2s	60 %
Sanitari-assistencial	1,5 m2s/m2s	50 %	Dotacions privades		
Cultural	2,0 m2s/m2s	50 %	Espais urbans	2,0 m2s/m2s	60 %
De barri	2,0 m2s/m2s	50 %	Grans espais	0,4 m2s/m2s	30 %
Serveis públics i administratius	2,0 m2s/m2s	50 %			

b) Alçada reguladora màxima.

Es fixarà segons la composició de volums.

TÍTOL SETÈ

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

Art. 249

Definició

1. El sòl urbà comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.

2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla parcial, la classificació com a urbà no desllura els propietaris afectats del compliment total de les obligacions derivades del Pla parcial.

Art. 250

Delimitació

1. Aquest Pla general delimita el sòl urbà en els plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000.

2. En els plànols d'ordenació de la sèrie B a escala 1/2000, es delimiten les zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar per planejament especial.

Art. 251

Zonificació

Les zones de sòl urbà que fixa aquest Pla general són les següents.

1 Zones residencials.
1.1 Zona de nucli antic.
1.2 Zona d'àrea central.
1.3 Zona d'eixample.
1.4 Zona d'edificació en filera.
1.5 Zona d'ordenació de volums.
1.6 Zona d'edificació en volums especials.
1.7 Zona d'edificació segons anterior volumetria.
1.8 Zona d'edificació aïllada.
1.9 Zona de ciutat jardí.
1.10 Zona d'edificació amb aparcament.
2 Zones industrials.
2.1 Zona industrial d'illa tancada.
2.2 Zona industrial d'edificació aïllada.
3 Zones terciàries.
3.1 Zona terciària d'edificació aïllada.
3.2 Zona terciària de carreteres.

Art. 252

Regulació

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla general es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes normes i per les determinacions que es fixin en els diferents planejaments derivats.

2. Quan, respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per cada zona, es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que aquestes determinacions s'apliquen directament, sense necessitat de planejament derivat o de desenvolupament, llevat d'aquells supòsits en que l'ordenació d'una parcel·la o conjunt de parcel·les es supediti a una ordenació de volums vinculant, segons el que es determina en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i les directrius definides a l'article 120 d'aquestes normes.

Art. 253

Unitat d'ordenació paisatgística de la façana sud

1. Aquest Pla general delimita en sòl urbà l'àmbit definit com a unitat d'ordenació paisatgística, que comprèn els terrenys que, directament vinculats amb el riu Cardener, engloben diferents qualificacions amb una problemàtica comuna, formalitzant la façana sud de la ciutat.

2. L'objectiu d'aquesta delimitació és la formulació d'un Pla especial que concreti les determinacions del Pla general i programi les actuacions necessàries per a la millora d'aquest àmbit.

CAPÍTOL SEGON

REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)

Secció primera

Zona de Nucli Antic (clau 1.1)

Art. 254

Definició

1. Comprèn els sòls que corresponen al nucli antic de la ciutat, caracteritzats per un procés d'urbanització i edificació tradicional, amb un qualitat ambiental que el Pla respecta, recollint les característiques de la seva ordenació i establint les mesures de protecció adequades.

2. És finalitat d'aquest Pla general, afavorir una millora de les condicions de vida urbana, el manteniment del caràcter i la regulació de les possibilitats de substitució i renovació.

3. Aquest Pla general delimita en la zona de nucli antic les unitats d'intervenció que es corresponen amb les àrees més degradades.

Art. 255

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en que l'ordenació d'una parcel·la o conjunt de parcel·les es supediti a una ordenació de volums vinculant, segons el que es determina en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i les directrius definides a l'article 120 d'aquestes normes.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 256

Edificabilitat

1. En aquesta zona l'edificabilitat resulta de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes. Aquest darrer paràmetre s'estableix com a obligatori.

2. El sostre màxim edificable per cada parcel·la és el definit en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 257

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

S'estableix una façana mínima de cinc metres (5 m).

Art. 258

Condicions de l'edificació

1. Alineació de façana.

Els edificis de nova construcció s'ajustaran

Administració Local

a les actuals alineacions viàries, excepte en els casos on es preveu una nova alineació, tal i com es desprèn de les determinacions que es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

2. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es fixa de forma diferenciada segons es tracti d'illes en què l'edificació s'organitza al voltant d'un pati central o d'illes compactes. Per a les primeres, el Pla estableix una profunditat de caràcter obligatori de substitució, la qual es defineix en els plànols d'ordenació.

3. Altura de l'edificació.

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els següents valors.

PB+5PP: 19,30 metres.
PB+E+4PP: 18,50 metres.
PB+4PP: 16,80 metres.
PB+3PP: 13,70 metres.
PB+2PP: 10,60 metres.
PB+1PP: 7,50 metres.

No obstant això, aquests valors podran modificar-se en funció d'una millor adequació de l'edificació a les preexistències, segons el que regula l'apartat 7 d'aquest mateix article.

En qualsevol cas, el nombre de plantes fixat per aquesta zona s'estableix com a paràmetre obligatori.

4. Alçada de les plantes.

A. Es fixa una alçada lliure mínima de la planta baixa de tres metres (3 m), i una alçada lliure màxima de quatre metres (4 m).

B. Es fixa una alçada lliure mínima de les plantes pis de dos metres setanta centímetres (2,70 m).

5. Pati d'illa.

En els plànols d'ordenació es diferencien les illes en què el pati interior ha de deixar-se lliure com a jardí privat, de les que es permesa la total edificació en planta baixa a partir de la profunditat edificable. Quan no sigui prevista la seva edificació, el pati interior d'illa haurà de ser tractat amb jardineria i arbrat. Pel que fa a les tanques entre els sòls lliures privats, podran ser opaques i amb una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).

6. Cossos i elements sortints.

Tan sols es permeten els cossos sortints oberts amb vol no superior a quaranta centímetres (40 cm), que haurà de reduir-se a vint centímetres (20 cm) en els trams de carrer d'amplada inferior a 4 metres. La longitud dels cossos sortints no serà superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 metres), excepte en aquells casos que s'indiquen en el Pla especial de protecció.

7. Condicions complementàries de caràcter estètic.

Planta baixa: La determinació de l'alçada lliure de la planta baixa es fixarà en funció de l'alçada lliure de la planta baixa de les edificacions colindants de caràcter tradicional. El tractament de material i color serà similar al de la resta de l'edifici.

Forats: En la composició de la façana es mantindrà la simetria en cadascun dels eixos verticals de composició. Els elements de forat a utilitzar són els balcons i les finestres, el predomini dels quals es justificarà en funció de les preexistències del tram de carrer. En qualsevol cas, els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de seixanta centímetres (60 cm).

Coronació: L'alçada de la façana vindrà determinada per la mitjana de les façanes confrontants de caràcter tradicional, procurant la continuïtat de les cornises, sense que això pugui suposar superar el nombre de plantes màxim fixat en els plànols d'ordenació. L'element de coronació d'ús obligatori serà la cornisa amb una volada mínima de vint centímetres (20 cm).

Materials: Serà d'aplicació general l'arrebossat i l'estucat i també l'aplacat de pedra, essent la seva utilització homogènia en el global de la façana. No s'admeten els sòcols i revestiments ceràmics ni el totxo vist utilitzat com a tractament global de la façana.

Color: S'admet la gamma dels ocres, terrosos i beigs per als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, procurant establir un diàleg cromàtic amb els colors dels edificis preexistents. La gamma de colors susceptibles d'utilitzar-se en aquesta zona podrà ser objecte d'una ordenança específica amb la finalitat d'aconseguir una millor integració de les intervencions en la mateixa.

Composició: En el cas de construccions procedents de fusió parcel·lària, es procurarà l'aplicació de mecanismes arquitectònics per evitar l'aparença d'operació unitària.

Coberta: Haurà de ser plana o inclinada de teula ceràmica a dues vessants i amb un pendent màxim del trenta per cent (30%). En qualsevol cas, l'arrencada de la coberta es fixarà en una línia paral·lela a la façana.

8. Condicions especials per a determinats fronts d'edificació.

Les edificacions que formalitzen els carrers Alfons XII, Bilbao, Joan XXIII i Crta. de Vic, s'adscriuen, quant a les condicions de l'edificació, al que es regula per la zona d'eixample (clau 1.3).

Art. 259

Condicions d'integració

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la seva correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres majors o menors que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents, que justifiqui aquests extrems.

Art. 260

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.

A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Restauració.
F. Recreatiu.
G. Indústria artesanal.
H. Indústria urbana.
I. Magatzem.
J. Aparcament.
K. Educatiu.
L. Esportiu.
M. Sanitàrio-assistencial.
N. Cultural.
O. Associatiu.
P. Religiós.
Q. Serveis públics i administratius.

2. L'ús d'aparcament queda restringit a aquelles implantacions que suposin una cabuda superior a deu vehicles.

3. L'ús comercial queda restringit a aquelles implantacions de superfície inferior a 500 m2. En qualsevol cas, s'exceptuen també les galeries comercials.

4. L'ús recreatiu s'admet en caràcter general a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones, llevat d'aquelles implantacions que constin d'almenys un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m).

5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m2.

6. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció segona

Zona d'àrea central (clau 1.2)

Art. 261

Definició

1. La zona d'àrea central comprèn la zona d'expansió urbana de finals del segle XIX i principis del XX que abasta el sector inicial del passeig i el carrer Guimerà, en el què es localitzen edificis de valor arquitectònic que és necessari conservar, de manera que, preservant el caràcter urbà del sector, s'ordenin i potenciïn les activitats centrals que s'hi desenvolupen.

2. En aquesta zona el Pla determina les condicions d'integració de les noves edificacions amb les què es conserven, limitant altures i volums i preservant els espais lliures que es consideren necessaris.

Art. 262

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 263

Edificabilitat

1. En aquesta zona l'edificabilitat resulta de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes. Aquest darrer paràmetre es fixa com a obligatori.

Administració Local

2. El sostre màxim edificable per cada parcel·la és el definit en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 264

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7 m).

Art. 265

Condicions de l'edificació

1. Alineació de façana.

Els edificis de noves construccions s'ajustaran a les actuals alineacions de carrers excepte en els casos on es preveu una nova alineació tal com es desprèn de les determinacions que es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

2. Profunditat edificable.

La profunditat edificable és la que es defineix en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.

3. Alçada de l'edificació.

A. El nombre màxim de plantes és el que es determina en el plànol d'ordenació a escala 1/2000, mentre que l'alçada reguladora es fixa en funció del nombre de plantes d'acord amb els següents valors.

PB+1PP: 7,30 metres.
PB+2PP: 10,30 metres.
PB+3PP: 13,30 metres.
PB+4PP: 16,30 metres.
PB+5PP: 19,30 metres.

B. En qualsevol cas, les alçades definides en el paràgraf anterior s'adaptaran als criteris dels esquemes de l'annex 6, on es distingeix l'alçada màxima de les plantes baixes, l'alçada de cornisa i l'alçada de l'edificació en retranqueix, amb la finalitat d'aconseguir la integració de les noves edificacions a la situació preexistent.

C. Amb aquesta mateixa finalitat, l'alçada de cornisa podrà tenir una variació d'un metre respecte la línia definida als esquemes, de manera que es podrà edificar 50 cm per sota o 50 cm per sobre d'aquesta línia.

D. El nombre màxim de plantes fixat per aquesta zona s'estableix com a paràmetre obligatori.

4. Alçada de les plantes.

A. L'alçada lliure mínima de la planta baixa es fixa en tres metres cinquanta centímetres (3,50 m), en el cas d'usos comercials i en dos metres vuitanta centímetres (2,80 m) en el cas d'habitatge, vestíbuls i comerços de superfície inferior a 80 m2.

B. L'alçada lliure mínima de les plantes pis es fixa en dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).

5. Pati d'illa.

En els plànols d'ordenació es diferencien les illes en què el pati interior ha de deixar-se lliure com a jardí privat, de les que es permesa la seva total edificació en planta baixa a partir de la profunditat edificable. Quan no sigui prevista la seva edificació, el pati interior d'illa haurà de ser tractat amb jardineria i arbrat. Pel que fa a les tanques de parcel·la, podran ser opaques i amb una alçada màxima de 1,80 metres.

6. Cossos i elements sortints.

A. Es permeten els cossos sortints tancats ocupant fins a 1/3 del volum potencial ocupable en façana.

B. Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la longitud de la façana.

C. No es permeten els cossos sortints semitancats.

D. En qualsevol cas, el vol màxim dels cossos sortints no podrà excedir de la dotzena part de l'amplada del carrer, amb un màxim d'un metre vint centímetres (1,2 metres).

Art. 266

Condicions d'integració

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres majors o menors que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.

Art. 267

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a usos admesos els següents.

A. Habitatge plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Restauració.
F. Recreatiu.
G. Indústria artesanal.
H. Magatzem.
I. Aparcament.
J. Educatiu.
K. Esportiu.
L. Sanitari-assistencial.
M. Cultural.
N. Associatiu.
O. Religiós.
P. Serveis públics i administratius.

2. L'ús d'aparcament queda restringit a aquelles implantacions que suposin una cabuda superior deu vehicles.

3. L'ús recreatiu s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.

4. L'ús de magatzem es restringeix a aquelles implantacions de superfície inferior a 200 m2.

5. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció tercera

Zona d'Eixample (clau 1.3)

Art. 268

Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al desenvolupament de la ciutat a partir del nucli antic i l'àrea central, on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema de la vialitat.

Art. 269

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per a aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en que l'ordenació d'una parcel·la o conjunt de parcel·les es supediti a una ordenació de volums vinculant, segons el que es determina en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i les directrius definides a l'article 120 d'aquestes normes.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació viària.

Art. 270

Edificabilitat

1. En aquesta zona l'edificabilitat resulta de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes.

2. El sostre màxim edificable per cada parcel·la és el definit en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.

3. Es fixa una edificabilitat mínima consistent en la necessitat d'assolir el nombre màxim de plantes fixat menys una planta pis.

Art. 271

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7 m).

Art. 272

Condicions de l'edificació

1. Alineació de façana.

Les alineacions viàries coincidiran amb les alineacions de façana, llevat dels casos de reculada, d'acord amb les condicions que es fixen a l'article 119.

2. Profunditat edificable.

La profunditat edificable de cada parcel·la és la que es defineix en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, oscilant entre 10 i 16 metres. Aquesta profunditat edificable es fixa com a obligatòria en aquells casos en que, per raó de l'ordenació, la façana al pati interior d'illa esdevé visible des de l'espai qualificat com a públic.

3. Altura de l'edificació.

L'altura reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes que es fixa per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, en relació amb l'amplada dels carrer al qual la parcel·la dóna front, d'acord amb la taula següent.

PB: 4,50 metres.
PB+1PP: 7,30 metres.
PB+2PP: 10,30 metres.
PB+3PP: 13,30 metres.
PB+4PP: 16,30 metres.
PB+E+4PP: 18,50 metres.

Administració Local

PB+5PP: 19,30 metres.
PB+E+5PP: 21,50 metres.
En qualsevol cas, les noves edificacions hauran d'assolir com a mínim l'altura corresponent al nombre de plantes fixat com a màxim menys una planta pis.
4. Alçada de les plantes.
A. L'alçada total mínima de les plantes pis, inclòs el forjat i el paviment serà de dos metres vuitanta centímetres (2,80m.).
B. L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui d'habitatge serà de 2,80 metres. En els altres casos, l'alçada lliure mínima serà de 3,50 metres.
C. En els fronts de la Crta. Cardona, muralla del Carme, Crta. de Vic fins a la plaça Bonavista i Passeig, on es preveu la possibilitat de desdoblar la planta baixa amb baixos i entresol, es fixa l'alçada lliure mínima de la planta baixa de 2,80 metres i de 2,50 metres de la planta entresol.
5. Pati d'illa.
A. En els plànols d'ordenació es diferencien les illes en què el pati interior ha de deixar-se lliure com a jardí privat, de les que es permesa la seva total edificació en planta baixa a partir de la profunditat edificable.
B. Quan no sigui prevista la seva edificació, el pati interior d'illa haurà de ser tractat amb jardineria i arbrat.
C. En els casos en què dels plànols d'ordenació es desprengui la possibilitat d'edificació del pati interior d'illa amb la condició de preveure l'enjardinament de la coberta (clau BJ), es procedirà a la redacció d'un estudi de detall que fixi les rasants d'aquesta coberta i les condicions del seu acabat.
D. Pel que fa a les tanques de parcel·la, podran ser opaques i amb una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).
6. Cossos i elements sortints.
A. Els cossos sortints en edificis amb front a carrers d'amplada inferior a sis metres (6 m) es limiten a un vol no superior a quaranta centímetres (40cms).
B. En edificis amb front a vials d'amplada superior a sis metres (6 m), es permeten cossos sortints amb un vol màxim corresponent a la dotzena part de l'amplada del carrer.
C. No es permeten cossos sortints tancats a la Crta. de Cardona, muralla del Carme i Crta. de Vic fins a la plaça Bonavista, llevat d'aquells que, amb un volum màxim corresponent a 1/6 part del volum potencial ocupable en façana, es desenvolupi a partir de materials lleugers, amb la utilització de vidre i fusteria.

Art. 273

Condicions d'integració

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres majors o menors que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.

Art. 274

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.
A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Restauració.
F. Recreatiu.
G. Indústria artesanal.
H. Indústria urbana.
I. Magatzem.
J. Tallers de reparació de vehicles.
K. Aparcament.
L. Educatiu.
M. Esportiu.
N. Sanitari-assistencial.
O. Cultural.
P. Associatiu.
Q. Religiós.
R. Serveis públics i administratius.
2. Es restringeix l'ús industrial a la indústria artesanal per les edificacions amb front al Passeig i plaça Bonavista.
3. No s'admet l'ús d'habitatge en el pati d'illa edificable.
4. L'us de taller de reparació de vehicles es restringeix a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
5. L'ús recreatiu s'admet en aforaments inferiors a 100 persones.
6. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció quarta

Zona d'edificació en filera (clau 1.4)

Art. 275

Definició

Comprèn aquells sòls on l'edificació es disposa de manera contínua entremitgeres formant blocs unifamiliars o plurifamiliars en filera.

Art. 276

Subzones

1. S'estableixen les següents subzones.
Subzona 1.4.a.
Subzona 1.4.b.
Subzona 1.4.c.
Subzona 1.4.d.
2. La regulació d'aquestes subzones es diferencia pel que fa a les condicions de l'edificació.

Art. 277

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per a aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 278

Edificabilitat

1. En aquesta zona l'edificabilitat resulta de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per cada parcel·la és el definit en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 279

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.
En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.
2. Façana mínima.
Les divisions de parcel·les no produiran façanes inferiors a quatre metres (4,0 m) en les subzones 1.4.a i 1.4.d, a cinc metres quaranta centímetres (5,4 m) en la subzona 1.4.b i a setze metres (16,0 m) en la subzona 1.4.c.
3. Front principal de parcel·la.
Es defineix com a front principal de parcel·la aquell tram d'alineació de carrer on es recolza d'edificació principal. Tan sols es permeten divisions de parcel·les en els fronts definits com a principals.

Art. 280

Condicions de l'edificació per a la subzona 1.4a

1. Alineació de façana.
Les alineacions viàries coincidiran amb les alineacions de façana, llevat dels casos en què la línia d'edificació quedi reculada per una franja de jardí privat, el qual es fixa en els plànols d'ordenació a escala 1/2000. S'admet la possibilitat de deixar espais sense edificar dependents d'edificacions en solars mitjaners sempre i que existeixi acord entre veïns confrontants.
2. Profunditat edificable.
La profunditat edificable de cada parcel·la és la que es defineix en els plànols d'ordenació a escala 1/2000. Aquesta profunditat edificable es fixa de caràcter obligatori en aquells casos on, per raó de l'ordenació, la façana interior esdevé visible des de l'espai qualificat com a públic.
3. Alçada de l'edificació.
L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes que es fixa per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació, d'acord amb la següent relació.
PB: 4,50 metres.
PB+1PP: 7,30 metres.
PB+2PP: 10,30 metres.
PB+3PP: 13,30 metres.
4. Alçada de les plantes.
A. L'alçada total mínima de les plantes pis, inclòs el forjat i el paviment serà de tres metres (3 m).
B. L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui d'habitatge serà de 2,80 metres. En els altres casos, l'alçada lliure mínima serà de 3,50 metres.
5. Pati d'illa.
A. Es permet l'edificació en planta baixa de l'espai lliure posterior quan així ho fixin els plànols d'ordenació.
B. Quan no sigui prevista la seva edificació, l'espai lliure posterior haurà de ser tractat amb jardineria i arbrat.

Administració Local

C. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic podran ser opaques amb una alçada màxima de quaranta centímetres (0,40 m). El disseny i materials podran ser objecte d'una ordenança amb la finalitat d'aconseguir una unificació compositiva de cada conjunt.

6. Cossos i elements sortints.

Tan sols s'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de cinquanta centímetres (0,50 m).

Art. 281

Condicions de l'edificació per a la subzona 1.4b

1. Alineació de façana.

L'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació del carrer, excepte en aquells casos en els que, expressament, es prevegi una reculada obligatòria.

2. Profunditat edificable.

La profunditat edificable de cada parcel·la és la que es defineix en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i té caràcter obligatori.

3. Alçada de l'edificació.

A. L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes que es fixa per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació, d'acord amb la següent relació.

PB+1PP: 7,00 metres.

PB+2PP: 10,00 metres.

B. L'altura reguladora serà obligatòria en totes les façanes de l'edificació.

C. L'altura de l'edificació mesurada en qualsevol punt de la línia de façana no podrà superar en un metre l'altura reguladora.

D. Per sobre de la coberta, que haurà de tenir dues vessants en direcció perpendicular al carrer amb un pendent obligatori del trenta per cent (30%) i tres vessants en cas de donar a dos carrers, tan sols s'admetran les instal·lacions amb nul·la o escassa importància volumètrica, com també la formació de construccions, amb coberta a dues vessants, sempre que es retirin tres metres de les dues façanes. En qualsevol cas, el seu punt més alt no podrà superar els tres metres d'altura respecte el pla superior del darrer forjat.

4. Altura de les plantes.

A. L'alçada útil mínima de les plantes pis es fixa en 2,50 metres.

B. L'alçada útil mínima de les plantes baixes serà de 2,50 metres en les edificacions de planta baixa i una planta pis i de 3,50 metres en les edificacions de planta baixa i dues plantes pis.

5. Patis d'illa.

A. El terrenys d'ús privat a partir de la profunditat edificable es destinaran a jardí privat i no s'hi admetrà cap mena de construcció excepte la prolongació de la pròpia planta baixa en un metre sense que, en cap cas, aquesta pugui ser considerada com a façana posterior als efectes de vol dels cossos sortints.

B. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçada màxima de dos metres. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic es formalitzarà necessàriament mitjançant una part massissa de dos metres d'alçada des de la rasant del carrer. En els carrers amb pendent es podrà disminuir aquesta cota, formant els esglaonats necessaris, no sobrepassant, en cap cas, els dos metres d'altura de la part massissa. A partir d'aquesta altura, la tanca podrà elevar-se fins a l'alçada de la planta baixa pròpia o fins els dos metres per sobre del nivell interior de les terres del jardí, sempre que aquesta major alçada es realitzi amb elements vegetals.

C. En aquells supòsits en què els jardins privats se situïn a la façana principal, el tancament es realitzarà mitjançant una jardinera de cinquanta centímetres (0,50 m) d'altura i elements exclusivament vegetals fins una altura màxima d'un metre cinquanta centímetres (1,5 m).

6. Cossos i elements sortints.

A. El vol màxim permès serà de quaranta centímetres (0,40 m) en la façana principal i d'un metre a la façana posterior, separats de la mitgera un mínim de seixanta centímetres (0,60 m). Queden exceptuats d'aquesta norma els ràfecs i cornises situats en el pla definit per l'altura reguladora, els quals podran ocupar tota l'amplada de la façana, amb un vol màxim de cinquanta centímetres (0,50 m) a la façana principal i de un metre deu centímetres (1,10 m) a la façana posterior.

B. En les façanes laterals que es trobin en contacte amb el jardí propi, el vol màxim serà d'un metre mantindran, en qualsevol cas, una distància mínima de dos metres respecte de l'edificació veïna més propera.

C. Queden expressament prohibits els cossos sortints en aquelles façanes amb front a passatges per a vianants, espais lliures i equipaments. En aquests casos, el vol dels elements sortints queda fixat en vint centímetres (0,20 m).

Art. 282

Condicions de l'edificació per a la subzona 1.4c

1. Alineació de façana.

L'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació de carrer, excepte en aquells casos en els quals, expressament, es prevegi una reculada obligatòria.

2. Profunditat edificable.

La profunditat edificable de cada parcel·la és la que es defineix en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i té caràcter obligatori.

3. Altura de l'edificació.

A. L'alçada reguladora màxima es determina segons el nombre de plantes que, per aquesta subzona, correspon a planta baixa i tres plantes pis, el qual suposa una alçada de 13 metres.

B. L'altura reguladora serà obligatòria en totes les façanes de l'edificació.

C. L'altura de l'edificació mesurada en qualsevol punt de la línia de façana no podrà superar en un metre l'altura reguladora.

D. Per sobre de la coberta, que haurà de tenir dues vessants en direcció perpendicular al carrer amb un pendent obligatori del trenta per cent (30%) i tres vessants en el cas de donar a tres carrers, tan sols s'admetran les instal·lacions amb nul·la o escassa importància volumètrica, i també la formació de construccions, amb coberta a dues vessants, sempre que es retirin tres metres de les dues façanes. En qualsevol cas, el seu punt més alt no podrà superar els tres metres d'altura respecte el pla superior del darrer forjat.

4. Altura de les plantes.

A. L'alçada útil mínima de les plantes pis es fixa en 2,50 metres.

B. L'alçada útil mínima de les plantes baixes serà de 3,50 metres.

5. Patis d'illa.

A. El terrenys d'ús privat a partir de la profunditat edificable podran, opcionalment, ocupar la totalitat de la parcel·la o, en el seu cas, l'assenyalada en els plànols d'ordenació. En el supòsit de no ocupació per part de l'edificació el pati d'illa es destinarà a jardí privat.

B. En cas de destinar el patis d'illa a jardí privat, les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçada màxima de dos metres. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic es formalitzarà necessàriament mitjançant una part massissa de dos metres d'alçada des de la rasant del carrer. En els carrers amb pendent es podrà disminuir aquesta cota, formant els esglaonats necessaris, i no sobrepassant, en cap cas, els dos metres d'altura de la part massissa. A partir d'aquesta altura, la tanca podrà elevar-se fins a l'alçada de la planta baixa pròpia o fins als dos metres per sobre del nivell interior de les terres del jardí, sempre que aquesta major alçada es realitzi amb elements vegetals.

6. Cossos i elements sortints.

A. El vol màxim permès serà de quaranta centímetres (0,40 m) en la façana principal i d'un metre a la façana posterior, separats de la mitgera un mínim de seixanta centímetres (0,60 m). Queden exceptuats d'aquesta norma els ràfecs i cornises situats en el pla definit per l'altura reguladora, els quals podran ocupar tota l'amplada de la façana, amb un vol màxim de cinquanta centímetres (0,50 m) a la façana principal i de un metre deu centímetres (1,10 m) a la façana posterior.

B. En les façanes laterals que es trobin en contacte amb el jardí propi, el vol màxim serà d'un metre mantenint, en qualsevol cas, una distància mínima de dos metres respecte de l'edificació veïna més propera.

C. Queden expressament prohibits els cossos sortints en aquelles façanes amb front a passatges per a vianants, espais lliures i equipaments. En aquests casos, el vol dels elements sortints queda fixat en vint centímetres (0,20 m).

Art. 283

Condicions de l'edificació per a la subzona 1.4d

1. Alineació de façana.

Administració Local

Les alineacions viàries coincidiran amb les alineacions de façana, llevat dels casos en què la línia d'edificació quedi reculada per una franja de jardí privat, el qual es fixa en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

2. Profunditat edificable.

La profunditat edificable de cada parcel·la és la que es defineix en els plànols d'ordenació a escala 1/2000. Aquesta profunditat edificable es fixa de caràcter obligatori en aquells casos on, per raó de l'ordenació, la façana interior esdevé visible des de l'espai qualificat com a públic.

3. Alçada de l'edificació plantes.

A. L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes que es fixa per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació, d'acord amb la següent relació.

PB: 4,50 metres.

PB+1PP: 7,30 metres plantes.

B. S'admet la possibilitat d'una planta àtic la qual es regularà pel que disposa l'article 112 d'aquestes normes.

4. Alçada de les plantes.

A. L'alçada total mínima de les plantes pis, inclòs el forjat i el paviment serà de tres metres (3 m).

B. L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui d'habitatge serà de 2,80 metres. En els altres casos, l'alçada lliure mínima serà de 3,50 metres.

5. Pati d'illa.

A. L'espai lliure posterior haurà de ser tractat amb jardineria i arbrat, essent només possible la seva ocupació amb edificacions de caràcter complementari amb una ocupació màxima del quinze per cent de l'espai lliure.

B. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic podran ser opaques amb una alçada màxima de quaranta centímetres (0,40 m). El disseny i materials podran ser objecte d'una ordenança amb la finalitat d'aconseguir una unificació compositiva de cada conjunt.

6. Cossos i elements sortints.

Tan sols s'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de cinquanta centímetres (0,50 m).

Art. 284

Condicions d'integració

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició -materials, textura i color-, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració d'aquestes en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres majors o menors que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.

Art. 285

Condicions d'ús per a les subzones 1.4a i 1.4d

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.

A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Restauració.
E. Indústria artesanal.
F. Magatzem.
G. Aparcament.
H. Educatiu.
I. Esportiu.
J. Sanitari-assistencial.
K. Cultural.
L. Associatiu.
M. Religiós.

2. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Art. 286

Condicions d'ús per a la subzona 1.4b

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.

A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Restauració.
E. Indústria artesanal.
F. Aparcament.
G. Sanitari-assistencial.
H. Cultural.
I. Associatiu.
J. Religiós.

2. L'us d'habitatge plurifamiliar queda restringit en aquells fronts d'edificació que han d'assolir un nombre de plantes corresponent a PB+2PP.

3. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Art. 287

Condicions d'ús per a la subzona 1.4c

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:

A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Restauració.
E. Indústria artesanal.
F. Aparcament.
G. Sanitari-assistencial.
H. Cultural.
I. Associatiu.
J. Religiós.

2. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció cinquena

Zona d'ordenació de volums (clau 1.5)

Art. 288

Definició

Comprèn aquells sòls residencials que, per la seva especial situació, requereixen un tractament acurat en la definició de la seva ordenació concreta.

Art. 289

Subzones

1. S'estableixen les següents subzones.

Subzona 1.5a.

Subzona 1.5b.

2. La regulació d'aquestes subzones es diferencia pel que fa a l'edificabilitat i a les condicions de l'edificació.

Art. 290

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona es concretaran per mitjà d'un estudi de detall.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica.

3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada unitat de zona grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 291

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a l'àmbit mínim d'ordenació per a la subzona 1.5a es fixa en 0,9 m2s/m2s.

2. L'index d'edificabilitat màxim aplicat a l'àmbit mínim d'ordenació per a la subzona 1.5b es fixa en 3,0 m2s/m2s.

3. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es fixarà en el planejament derivat.

Art. 292

Condicions de la parcel·la

La forma i tamany de la parcel·la edificable s'establirà en el planejament derivat o de desenvolupament.

Art. 293

Condicions de l'ordenació

En la subzona 1.5a, els volums edificables es situaran de tal manera que configurin un espai lliure privat que mantingui una continuïtat amb la xarxa d'espais públics que formalitzen la trama urbana on l'ordenació s'insereix.

Art. 294

Condicions de l'edificació per a la subzona 1.5a

1. L'ocupació màxima de l'àmbit d'ordenació serà del cinquanta per cent (50%).

2. Es fixa una altura màxima de l'edificació de deu metres (10 m) que corresponen a planta baixa i dues plantes pis.

3. En el planejament derivat es fixaran els paràmetres d'edificació d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria especifica, quant a separacions entre edificacions i assoleiament mínim dels habitatges, i s'establiran, en qualsevol cas, els aspectes següents:

- Ocupació màxima parcel·la edificable.
- Perímetre regulador.
- Perfil regulador.
- Nombre màxim de plantes.
- Unitat mínima d'edificació.

Art. 295

Condicions de l'edificació per a la subzona 1.5b

1. En el planejament derivat es fixaran els paràmetres d'edificació d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons

Administració Local

volumetria especifica, quant a separacions entre edificacions i assoleiament mínim dels habitatges, i s'establiran, en qualsevol cas, els aspectes següents:
- Ocupació màxima parcel·la edificable.
- Perímetre regulador.
- Perfil regulador.
- Nombre màxim de plantes.
- Unitat mínima d'edificació.

Art. 296

Condicions d'ús

S'estableixen com a admesos els següents usos:
A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Indústria artesanal.
E. Aparcament.
F. Sanitari-assistencial.
G. Cultural.
H. Associatiu.
I. Religiós.
1. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció sisena

Zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6)

Art. 297

Definició

Comprèn aquells sòls residencials situats dins els teixits existents i caracteritzats per la possibilitat d'ordenació en volums especials, que deriven d'operacions de remodelació o transformació, amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments.

Art. 298

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció es concretaran per mitjà d'un Pla especial o estudi de detall segons el que s'especifica a l'annex 3 i 4 d'aquestes normes.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.
4. El planejament de desenvolupament d'aquesta zona fixarà els àmbits mínims d'edificació o unitats d'edificació.

Art. 299

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'ordenació és variable i es fixa en les fitxes corresponents a les unitats d'actuació i plans especials dels annexos 3 i 4.
2. El sostre màxim edificable per a cada àmbit mínim d'edificació i/o parcel·la es concretarà en el planejament de desenvolupament.

Art. 300

Condicions de l'ordenació

1. Els volums edificables se situaran de tal manera que configurin un espai lliure, destinat a viari o zona verda, que mantingui una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.
2. Els paràmetres bàsics de l'ordenació es fixen en les fitxes dels annexos 3 i 4.

Art. 301

Condicions de l'edificació

1. En el planejament derivat es fixaran els paràmetres d'edificació d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica, quant a separacions entre edificacions i assolellament mínim dels habitatges, i s'establiran, en qualsevol cas, els següents aspectes:
- Ocupació màxima parcel·la edificable.
- Perímetre regulador.
- Perfil regulador.
- Nombre màxim de plantes.
- Unitat mínima d'edificació.

2. En la zona d'ordenació en volums especials que es desenvolupa en l'àmbit del nucli antic, les condicions d'edificació, quant a l'alçada de l'edificació, prevaldrà per sobre de la que es dedueix de la regulació específica del sistema d'ordenació aplicable, d'acord amb el que s'estableix a les fitxes dels annexos 3 i 4.

Art. 302

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
A. Habitatge plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Restauració.
F. Indústria artesanal.
G. Indústria urbana.
H. Taller reparació vehicles.
I. Aparcaments.
J. Educatiu.
K. Esportiu.
L. Sanitari-assistencial.
M. Cultural.
N. Associatiu.
O. Religiós.
P. Serveis públics i administratius.
2. L'us de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
3. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció setena

Zona d'edificació segons anterior volumetria (clau 1.7)

Art. 303

Definició

Comprèn aquells conjunts residencials existents, objecte d'ordenacions anteriors, sovint caracteritzades per l'existència d'espais oberts al voltant de les edificacions, que el Pla accepta i manté, i preveu tant les condicions de la substitució puntual de les actuals construccions com de la seva renovació global.

Art. 304

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció són d'aplicació directa en cas de substitucions puntuals de les edificacions o bé es concretaran per mitjà d'un Pla especial quan sigui prevista la seva renovació global.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació i/o ordenació s'estableix el sistema de volumetria especifica.
3. En cas de renovacions globals, la unitat d'ordenació coincidirà amb la unitat de zona, la qual resta grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 305

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicable a l'àmbit mínim d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per parcel·la, en cas de substitucions puntuals serà equivalent al sostre del cos edificat actual.
3. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'ordenació en cas de renovacions globals es fixa en 1 m2s/m2s.

Art. 306

Condicions de l'ordenació

En el supòsit de renovacions globals l'ocupació màxima en planta baixa serà del quaranta per cent (40%) del sòl de la unitat d'ordenació, corresponent el seixanta per cent (60%) restant a vialitat i espais lliures.

Art. 307

Condicions de l'edificació

1. En cas de substitucions puntuals, es fixen les mateixes condicions i paràmetres de l'edificació objecte de la substitució, i són considerats com a paràmetres a conservar l'altura màxima, el nombre màxim de plantes, l'ocupació de l'edificació sobre la parcel·la, les dimensions de la parcel·la i el nombre màxim d'habitatges.
2. En el supòsit de renovacions globals, els paràmetres d'edificació es fixaran en el planejament de desenvolupament, d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria especifica, quant a separacions entre edificacions i assolellament mínim dels habitatges, establint, en qualsevol cas, els següents aspectes.
- Ocupació màxima parcel·la edificable.
- Perímetre regulador.
- Perfil regulador.
- Nombre màxim de plantes.
- Unitat mínima d'edificació.

Art. 308

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.
A. Habitatge plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Restauració.

Administració Local

F. Indústria artesanal.
G. Taller reparació de vehicles.
H. Aparcament.
I. Educatiu.
J. Esportiu.
K. Sanitari-assistencial.
L. Cultural.
M. Associatiu.
N. Religiós.

2. L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.

3. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció vuitena

Zona d'edificació aïllada (clau 1.8)

Art. 309

Definició

Correspon a aquells sòls d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats d'habitatge plurifamiliar amb espais lliures enjardinats entre les edificacions.

Art. 310

Subzones

1. Es defineixen les següents subzones.
Subzona 1.8a.
Subzona 1.8b.

2. La regulació d'aquestes subzones es diferencia pel que fa a la seva edificabilitat.

Art. 311

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'edificació fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 312

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicable a la parcel·la és el que segueix:
Subzona 1.8a: 1,8 m2s/m2s.
Subzona 1.8b: 1,4 m2s/m2s.

Art. 313

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.
La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 400 m2.

2. Configuració de la parcel·la.
La parcel·la tindrà una forma que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim 15 metres.

Art. 314

Condicions de l'ordenació

1. L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%) del sòl per unitat d'ordenació.

2. La composició de volums haurà de garantir la integració de les noves edificacions amb les existents.

3. Els volums edificables se situaran de tal manera que configurin un espai lliure que mantingui una continuïtat amb l'espai lliure que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.

Art. 315

Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de la parcel·la.
L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%).

2. Separacions mínimes.
S'estableix una separació mínima de l'edificació als llindars de la parcel·la de quatre metres i entre edificacions de vuit metres.

3. Altura de l'edificació.
Es fixa una altura màxima de l'edificació de setze metres, corresponent a planta baixa i quatre plantes pis.

4. Altura de les plantes.
L'altura lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres vint-i-cinc centímetres quan aquesta es destini a usos diferents del d'habitatge. En cas contrari, l'altura mínima serà de dos metres cinquanta centímetres. L'altura lliure mínima a les plantes pis serà de dos metres cinquanta centímetres.

Art. 316

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.
A. Habitatge plurifamiliar.
B. Comercial.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler.
E. Restauració.
F. Indústria artesanal.
G. Aparcament.
H. Educatiu.
I. Esportiu.
J. Sanitari-assistencial.
K. Cultural.
L. Associatiu.
M. Religiós.

2. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Secció novena

Zona de Ciutat Jardí (clau 1.9)

Art. 317

Definició

Comprèn els sòls de sòl urbà amb edificació residencial ordenada en habitatges unifamiliars aïllats.

Art. 318

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 319

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per cada parcel·la s'estableix en 0,75 m2s/m2s.

Art. 320

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.
La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 200 m2.

2. Façana mínima.
En aquesta subzona no es fixa façana mínima de parcel·la.

Art. 321

Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de la parcel·la.
L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en un quaranta per cent (40%) de la seva superfície.

2. Separacions mínimes.
S'estableix una separació mínima de l'edificació als límits de la parcel·la de tres metres al llindar del carrer i de dos metres a la resta de llindars.

3. Altura de l'edificació.
Es fixa una altura màxima de nou metres que correspon a planta baixa més dues plantes pis.

4. Condicions d'agrupació de les edificacions.
S'admet l'agrupació de dos habitatges unifamiliars en "règim de paritat" sense que això pugui suposar reducció de la parcel·la mínima.

5. Sostre màxim per unitat d'edificació.
Es fixa un sostre màxim per unitat d'edificació de 250 m2 de superfície construïda que, en cas d'habitatges doblats, s'estableix en 450 m2.

6. Condicions dels sòls lliures d'edificació.
A. Els sòls lliures d'edificació hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
B. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i entre aquests i l'espai lliure públic podran ser opaques fins a una altura, màxima de quaranta centímetres (0'4 m) i assolir el metre seixanta centímetres (1'6 m) amb troanes o elements de gelosia.

Art. 322

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents.
A. Habitatge unifamiliar.
B. Comercial.
C. Aparcament.
D. Educatiu.
E. Esportiu.
F. Cultural.
G. Associatiu.

2. L'ús comercial queda restringit a aquelles establiments de superfície inferior a 200 m2.

Secció desena

Zona d'edificació amb aparcament (clau 1.10)

Art. 323

Definició

El sistema d'aparcament en edifici comprèn aquells sòls reservats per aquest Pla general per a la localització d'aparcaments en edificació al servei d'una àrea determinada.

Art. 324

Administració Local

Règim general

El desenvolupament d'aquests sòls queda supeditat a una previsió mínima de places d'aparcament a raó d'una plaça per cada quinze metres quadrats (15 m2) o fracció de parcel·la.

Art. 325

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a usos admesos en aquesta qualificació de sòl els següents.
A. Aparcament.
B. Habitatge plurifamiliar.
C. Comercial.
D. Oficines i serveis.
E. Restauració.
F. Tallers reparació vehicles.
G. Educatiu.
H. Sanitari-assistencial.
I. Esportiu.
J. Cultural.
K. Associatiu.
L. Religiós.
2. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Art. 326

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació serà segons alineació de carrer.
2. El volum edificable és el que es fixa en el plànol d'ordenació a escala 1/2000, mentre que per a la resta de característiques de l'edificació s'adequarà a les de la zona més immediata.

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ DE LES ZONES INDUSTRIALS (CLAU 2)

Secció primera

Zona industrial en illa tancada (clau 2.1)

Art. 327

Definició

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i instal·lacions i altres activitats destinades amb la producció i que es combinen, per la seva proximitat als assentaments residencials, amb activitats de tipus terciari, l'edificació dels quals s'organitza seguint l'esquema de vialitat.

Art. 328

Subzones

1. Es defineixen les subzones següents.
Subzona 2.1a.
Subzona 2.1b.
2. La regulació d'aquestes subzones es diferencia pel que fa a la forma i característiques de l'edificació.

Subsecció primera

Subzona 2.1a

Art. 329

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta subsecció són d'aplicació directa.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació de volumetria específica.

Art. 330

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la es fixa en 1'75 m2s/m2s.

Art. 331

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.
S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 800 m2.
2. Façana mínima.
Es fixa una façana mínima de 10 metres.

Art. 332

Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.
L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en un 100% de la seva superfície.
2. Alçada de l'edificació.
A. Es fixa una alçada reguladora màxima segons l'amplada del carrer al qual l'edificació confronta, d'acord amb la classificació següent:

Amplada de vial	*Alçada màxima*
Menys de 10 metres	10 metres
De 10 a menys de 15 metres	13 metres
De 15 metres o més	16 metres

B. L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents.
a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45º. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'altura reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.
c) No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
3. Alineació de façana.
Les alineacions de vialitat coincidiran amb les alineacions de façana, llevat dels casos de reculada, d'acord amb les condicions que es fixen a l'article 119.
4. Cossos i elements sortints.
No es permeten cossos sortints.

Art. 333

Condicions d'ús

S'estableixen com a admesos els següents usos:
A. Indústria artesanal.
B. Indústria urbana.
C. Indústria agrupada.
D. Comercial.
E. Oficines i serveis.
F. Comerç de gran superfície.
G. Hoteler.
H. Restauració.
I. Recreatiu.
J. Magatzem.
K. Taller reparació de vehicles.
L. Aparcament.
M. Educatiu.
N. Esportiu.
O. Sanitàrio-assistencial.
P. Cultural.
Q. Associatiu.
R. Religiós.
S. Estacions de servei.

Subsecció segona

Subzona 2.1b.

Art. 334

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta subsecció són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 335

Edificabilitat

1. En aquesta subzona l'edificabilitat resulta de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per cada parcel·la és el definit en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 336

Condicions de la parcel·la

Les parcel·les s'ajustaran, quant a forma i superfície, a allò que disposa el planejament derivat aprovat.

Art. 337

Condicions de l'edificació

1. Alineació de façana.
Els edificis s'ajustaran a les alineacions de vial que es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000. Les parcel·les amb pati posterior podran retirar lateralment l'edificació 4'5 metres d'un dels límits de la parcel·la per deixar pas al pati per l'exterior de la nau.
2. Profunditat edificable.
La profunditat edificable és la que es defineix en el plànol d'ordenació a escala 1/2000.
3. Altura de l'edificació.
L'altura de l'edificació serà de sis metres mesurada verticalment des del punt de la rasant de la vorera situada al mig de l'alineació de façana fins al pla inferior del sostre o fals sostre de l'última planta de la primera crugia. Des d'aquest punt fins a l'acabament de la façana, es permetrà 1'50 metres més d'alçada. Aquesta alçada de 7'5 metres serà la màxima permesa per la coberta. Sempre que estiguin degudament justificades i responguin a un disseny encertat, s'autoritzen les construccions auxiliars necessàries per al funcionament de la indústria, tals com xemeneies, dipòsits elevats etc.
4. Cossos i elements sortints.
Es prohibeixen els cossos sortints com

Administració Local

també les marquesines, les quals es recomana substituir per porxos. Del pla de façana tan sols podran sobresortir els rètols, sempre que no formin marquesina ni superin l'alçada de la façana.

5. Condicions complementàries de caràcter estètic.

A. Les façanes i mitgeres visibles de les edificacions s'ajustaran a les característiques que s'estableixen en l'annex núm. 7 d'aquestes normes, amb les següents condicions.

a) Se seguirà l'esquema compositiu bàsic que es fixa en l'annex gràfic.

b) Les finestres i buits de façana adoptaran les dimensions definides en l'esquema compositiu bàsic.

c) L'amplada dels elements d'accés (porta i pòrtic) podran variar sempre que s'adaptin a l'esquema compositiu bàsic.

d) Tant les façanes com les mitgeres visibles es realitzaran amb totxo ceràmic natural 9×14×29 tipus "gero" amb especejament segons l'annex gràfic.

e) Els bastiments, llindes i caixes de persiana podran aplacar-se amb rajola ceràmica de 14×28 de la mateixa qualitat del totxo. Es recomana la utilització de llindes planes de formigó.

f) Els desguassos seran de tub de ferro calibrat de diàmetre 12.

B. Pel que fa als elements de fusteria, són permesos qualsevol tipus amb l'exigència que, en cas de ser d'alumini, caldrà que siguin de color fosc. D'altra banda es recomana l'ús de vidre prensat per a les gelosies i l'ús d'entramat metàl·lic "religa" de 35×70 mm en els elements de reixa.

Art. 338

Condicions d'ús

S'estableixen com a admesos els usos següents:

A. Indústria artesanal.
B. Indústria urbana.
C. Indústria agrupada.
D. Comercial.
E. Oficines i serveis.
F. Magatzem.
G. Taller reparació de vehicles.
H. Aparcament.
I. Estacions de servei.

Secció segona

Zona industrial en edificació aïllada (clau 2.2)

Art. 339

Definició

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials que s'ordenen desenvolupant espais oberts a l'entorn de les edificacions.

Art. 340

Subzones

1. Es defineixen les següents subzones.
Subzona 2.2a.
Subzona 2.2b.
Subzona 2.2c.
Subzona 2.2d.
Subzona 2.2e.
Subzona 2.2f.
Subzona 2.2g.

2. La seva regulació varia únicament amb relació a les condicions de la parcel·la i a la forma de l'edificació.

Art. 341

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 342

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1 m2s/m2s per a les subzones 2.2a, 2.2b, 2.2c i 2.2d.

2. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 2 m2s/m2s per a la subzona 2.2e.

3. No es fixa índex d'edificabilitat per a la subzona 2.2f, atès que el seu desenvolupament és previst conservant l'edificació existent, complementada amb una ampliació màxima corresponent al 20% del volum actual.

4. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1,11 m2s/m2s per a la subzona 2.2g.

Art. 343

Condicions de la parcel·la

1. Superfície mínima.

S'estableixen com a superfície mínima les següents:

Subzona 2.2a: 2.400 m2.
Subzona 2.2b: 2.500 m2.
Subzona 2.2c: 0.000 m2.
Subzona 2.2d: 2.400 m2.
Subzona 2.2e: 2.400 m2.
Subzona 2.2f: 2.400 m2.
Subzona 2.2g: 2.400 m2.

2. Façana mínima.

Es fixa com a façana mínima la de deu metres d'amplada.

Art. 344

Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.

S'estableixen com a ocupacions màximes de parcel·la les següents.

Subzona 2.2a: 60%.
Subzona 2.2b: 40%.
Subzona 2.2c: 65%.
Subzona 2.2d: 100%.
Subzona 2.2e: 45%.
Subzona 2.2f: 100%.
Subzona 2.2g: 65%.

2. Alçada de l'edificació.

A. Es fixa una alçada reguladora màxima corresponent a setze metres (16 m).

B. L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents.

a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.

b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45º. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'altura reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums.

c) No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

3. Separacions mínimes a llindars.

S'estableixen les separacions mínimes al llindar dels carrers i a la resta de llindars, d'acord amb la taula següent:

	Carrer	*Resta llindars*
Subzona 2.2a	10 m	5 m
Subzona 2.2b	10 m	5 m
Subzona 2.2c	15 m	10 m
Subzona 2.2d	5 m	3 m
Subzona 2.2e	10 m	5 m
Subzona 2.2f	-	-
Subzona 2.2g	5-10 m	5

Art. 345

Condicions dels sòls lliures d'edificació

1. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria i arbrat.

2. És permesa la seva utilització com a magatzem de matèries primes a l'aire lliure, sens perjudici de les condicions estètiques i de conjunt, i la seva ocupació amb coberts sense parets per aparcament de tota classe de vehicles o destinats a serveis que requereixin estar a l'exterior. En la línia de façana és permesa l'ocupació dels espais lliures d'edificació amb construccions auxiliars per serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, locals per a porteries i quioscs no destinats a habitatge.

3. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0'4 m d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2'5 m al llindar del carrer i fins a 1'8 m a la resta de llindars.

4. Es permet l'ocupació en plantes soterrani de l'espai lliure d'edificació amb una ocupació màxima del 15% de la superfície total de la parcel·la.

Art. 346

Condicions d'ús

1. S'estableixen com admesos els usos següents:

A. Indústria artesanal.
B. Indústria urbana.
C. Indústria agrupada.
D. Indústria separada.
E. Indústria aïllada.
F. Comercial.
G. Oficines i serveis.
H. Recreatiu.
I. Magatzem.
J. Taller reparació de vehicles.
K. Aparcament.
L. Estacions de servei.

2. L'ús d'indústria aïllada es restringeix a

Administració Local

les subzones 2.2c i 2.2d.

CAPÍTOL QUART

REGULACIÓ DE LES ZONES TERCIÀRIES (CLAU 3)

Secció primera

Zona terciària en edificació aïllada (clau 3.1)

Art. 347

Definició

Comprèn els sòls destinats a usos bàsicament terciaris que es desenvolupen en edificació aïllada amb espais lliures al voltant de l'edificació.

Art. 348

Subzones

1. Es defineixen les següents subzones.
Subzona 3.1a.
Subzona 3.1b.
2. La seva regulació varia únicament amb relació a les condicions de la parcel·la i a l'edificabilitat neta.

Art. 349

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 350

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la per a la subzona 3.1a és de 0,6 m2s/m2s.
2. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la per a la subzona 3.1b és de 0,4 m2s/m2s.

Art. 351

Condicions de la parcel·la

1. S'estableix com a superfície mínima de la parcel·la per a la subzona 3.1a la de 70.000 m2.
2. S'estableix com a superfície mínima de la parcel·la per a la subzona 3.1b la de 25.000 m2.

Art. 352

Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima.
Es fixa com a ocupació màxima de la parcel·la el trenta per cent (30%).
2. Alçada de l'edificació.
A. S'estableix com a alçada màxima de l'edificació la de tretze metres (13 m).
B. L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:
a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45º. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'altura reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.
c) No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
3. Separacions mínimes a llindars.
La separació mínima de l'edificació respecte de tots els llindars s'estableix en deu metres.

Art. 353

Condicions del sòls lliures d'edificació

1. En els sòls lliures d'edificació de la parcel·la caldrà reservar un espai corresponent a 20.000 m2 per a aparcament.
2. El sòl lliure restant, un cop deduïda la superfície destinada a aparcament haurà de tractar-se amb jardineria i arbrat.
3. No es permesa la utilització de l'espai lliure d'edificació com a magatzem ni la seva ocupació amb coberts.
4. Es permet l'ocupació de l'espai lliure amb construccions auxiliars destinades a serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, sens perjudici de les condicions estètiques i de conjunt.
5. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0'4 m d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,5 m al llindar del carrer.
6. No es permet l'ocupació en plantes soterrani de l'espai lliure d'edificació.

Art. 354

Condicions d'ús

1. S'estableixen com admesos els usos següents:
A. Comercial.
B. Comercial de gran superfície.
C. Hoteler.
D. Restauració.
E. Aparcament.
2. L'ús d'aparcament es restringeix al suport de l'activitat terciària.
3. L'ús comercial de gran superfície es restringeix a la subzona 3.1a.
4. L'ús hoteler es restringeix a la subzona 3.1b.

Secció segona

Zona terciària de carreteres (clau 3.2)

Art. 355

Definició

Comprèn aquells sòls on es preveu la situació d'instal·lacions i serveis destinats a resoldre les necessitats dels vehicles i donar seguretat i comoditat als seus usuaris.

Art. 356

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 357

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la 0,6 m2sm2s.

Art. 358

Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima.
Es fixa com a ocupació màxima de la parcel·la el trenta per cent (30%).
2. Alçada de l'edificació.
A. S'estableix com a alçada màxima de l'edificació la de tretze metres (13 m).
B. L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:
a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45º. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'altura reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.
c) No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
3. Separacions mínimes a llindars.
La separació mínima de l'edificació respecte de tots els llindars s'estableix en deu metres.

Art. 359

Condicions del sòls lliures d'edificació

1. El sòl lliure haurà de tractar-se amb jardineria i arbrat.
2. No es permesa la utilització de l'espai lliure d'edificació com a magatzem ni la seva ocupació amb coberts.
3. Es permet l'ocupació de l'espai lliure amb construccions auxiliars destinades a serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, sens perjudici de les condicions estètiques i de conjunt.
4. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0'4 m d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,5 m al llindar del carrer.
5. No es permet l'ocupació en plantes soterrani de l'espai lliure d'edificació.

Art. 360

Condicions d'ús

1. S'estableixen com a usos admesos en aquesta qualificació els següents.
A. Estacions de servei.
B. Aparcament.
C. Tallers reparació de vehicles.
D. Hoteler.
E. Restauració.
2. Els usos hoteler i de restauració tan sols s'admeten quan siguin estrictament vinculats amb la funció de servei a la carretera d'aquestes àrees.

Administració Local

TÍTOL VUITÈ

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 361

Definició

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el Pla general considera aptes per a ésser urbanitzats.

Art. 362

Categories

El sòl urbanitzable es divideix en dues categories, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

A. Sòl urbanitzable programat, constituït per aquells terrenys que hagin de ser urbanitzats segons el programa d'actuació del Pla general.

B. Sòl urbanitzable no programat, integrat per aquells terrenys que puguin ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació dels corresponents programes d'actuació urbanística.

CAPÍTOL SEGON

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

Secció primera

Disposicions generals

Art. 363

Definició

Aquest Pla general classifica com a sòl urbanitzable programat aquells terrenys l'urbanització dels quals està prevista en el seu programa d'actuació.

Art. 364

Delimitació

1. La delimitació del sòl urbanitzable programat és la reflectida en els plànols d'ordenació a escala 1/5000.

2. Els diferents sectors de sòl urbanitzable programat es delimiten en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 365

Zonificació

1. Les zones que fixa aquest Pla general en el sòl urbanitzable programat són les següents.

Zona residencial: (clau 4).
Zona industrial: (clau 5).
Zona terciària: (clau 6).

Art. 366

Sectors

1. Els sectors que aquest Pla general delimita com a sòl urbanitzable programat són els següents.

A. De caràcter residencial.
PP1 Sector La Parada.
PP2 Sector Bases de Manresa.
PP3 Sector Tossal dels Cigalons 1.
PP4 Sector Tossal dels Cigalons 2.
PP5 Sector Bisbe Perelló.
PP6 Sector Sagrada Família.
PP7 Sector Maixanet.
PP8 Sector Font.
PP9 Sector Can Serra.
PP10 Sector Can Perramon.
PP11 Sector Les Cots.
B. De caràcter industrial.
PP12 Sector Pont Nou.
PP13 Sector Els Trullols 1.
PP14 Sector Els Comtals.
C. De caràcter terciari.
PP15 Sector Els Trullols 2.
D. De caràcter dotacional.
PP16 El Joncar.

2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen a l'annex 2 d'aquestes normes.

Art. 367

Regulació

El sòl urbanitzable programat definit per aquest Pla general es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes i per les ordenances que fixin els corresponents plans parcials que desenvolupin els sectors.

Art. 368

Determinacions

1. Aquest Pla general fixa per als diferents sectors les següents determinacions.

A. La delimitació dels sectors a desenvolupar mitjançant plans parcials.

B. L'ús global dels sectors.

C. L'assenyalament dels sistemes generals adscrits al diferents sectors.

D. Els paràmetres bàsics dels sectors.

E. L'aprofitament mitjà dels sectors.

F. L'assenyalament de l'ordenació indicativa del viari.

G. L'assenyalament de les àrees sotmeses a adaptació tipològica, definides a partir de la topografia, i on el Pla parcial haurà de reduir l'edificabilitat, distribuint-la en la resta de superfície del sector.

H. L'assenyalament d'aquelles àrees que disposen d'edificació existent i que es preveu conservar amb la finalitat de facilitar la gestió.

2. Les determinacions que fan referència als percentatges de sòl públic tenen caràcter de mínim obligatori, mentre que la seva distribució en els diferents conceptes, -viari, espais lliures i equipaments-, té caràcter indicatiu.

3. La xarxa viària determinada en els plànols d'ordenació té caràcter indicatiu i la seva definició concreta correspon al propi Pla parcial.

Art. 369

Aprofitament mitjà

En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, es fixa l'aprofitament mitjà dels diferents sectors que integren el sòl urbanitzable programat.

PP1 Sector La Parada: 0,474 ua/m2.
PP2 Sector Bases de Manresa: 0,553 ua/m2.
PP3 Sector Tossal dels Cigalons 1: 0,550 ua/m2.
PP4 Sector Tossal dels Cigalons 2: 0,550 ua/m2.
PP5 Sector Bisbe Perelló: 0,501 ua/m2.
PP6 Sector Sagrada Família: 0,416 ua/m2.
PP7 Sector Maixanet: 0,324 ua/m2.
PP8 Sector Font: 0,214 ua/m2.
PP9 Sector Can Serra: 0,183 ua/m2.
PP10 Sector Can Perramon: 0,183 ua/m2.
PP11 Sector Les Cots: 0,208 ua/m2.
PP12 Sector Pont Nou: 0,237 ua/m2.
PP13 Sector Els Trullols 1: 0,097 ua/m2.
PP14 Sector Els Comtals: 0,010 ua/m2.
PP15 Sector Els Trullols 2: 0,765 ua/m2.
PP16 El Joncar: 0,239 ua/m2.

Secció segona

Determinacions del sector residencial La Parada (PP1)

Art. 370

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, limitant amb el traçat del ferrocarril, on es preveu un creixement de caràcter residencial que possibiliti la continuïtat dels teixits existents, malgrat el trencament que suposa el traçat del ferrocarril.

Art. 371

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 240.836 m2.

Art. 372

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents.

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que resolgui el trencament que suposa el traçat del ferrocarril.

B. La formalització d'una via d'accés a la ciutat des de la ronda exterior i l'eix transversal que possibiliti la connexió d'aquestes dues vies de comunicació amb la carretera de Vic.

C. La disposició d'un determinat sostre destinat a usos terciaris a l'eix esmentat en el punt anterior que configuri una continuïtat amb l'eix de connexió amb l'eix del Llobregat, previst en els terrenys més propers a aquest.

D. La consecució d'una superfície destinada a equipaments que ha de completar la xarxa d'equipaments necessaris a l'àrea més vinculada al sector.

Art. 373

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 25,0%.
Espais lliures: 18,0%.
Equipaments: 12,0%.
Total sòl públic: 55,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 45,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sec-

Administració Local

tor es fixa en 0,80m2s/m2s.

Art. 374

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 55 habitatges/ha.

Art. 375

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús residencial.

Art. 376

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 377

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les següents càrregues d'urbanització.

A. Dels sistemes adscrits al sector.

B. De la correcta connexió del sector amb l'avinguda dels Dolors mitjançant un pas soterrat per sota la via del ferrocarril.

C. De l'adequació del primer tram del col·lector de Sant Ignasi.

Secció tercera

Determinacions del sector residencial "Bases de Manresa" (PP2)

Art. 378

Definició

Comprèn els sòls situats a la part nord de l'assentament urbà, compresos entre la part inicial del carrer Abat Oliva i l'avinguda de les Bases de Manresa, on es preveu un creixement de caràcter residencial que possibiliti la continuïtat dels teixits existents i la formalització de l'enllaç entre la part nord de la ciutat i el Passeig.

Art. 379

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 91.467 m2.

Art. 380

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents:

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la via de connexió entre els teixits situats al nord de l'assentament urbà i el Passeig.

B. La consecució d'uns espais per a equipaments amb un pes important per als barris adjacents al sector.

C. La formalització de l'avinguda de les Bases de Manresa.

D. La consecució de part del carrer Font del Gat que configura un dels eixos cívics que estructuren l'assentament urbà.

Art. 381

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 25,0%.
Espais lliures: 15,0%.
Equipaments: 19,0%.
Total sòl públic: 59,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 41,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,85 m2s/m2s. S'admet un índex d'edificabilitat bruta complementària destinada a usos comercials i de serveis de 0,2 m2s/m2s.

Art. 382

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 70 habitatges/ha.

Art. 383

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 384

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 385

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les següents càrregues d'urbanització.

A. Dels sistemes adscrits al sector.

Secció quarta

Determinacions del sector residencial "Tossal dels Cigalons 1"(PP3)

Art. 386

Definició

Comprèn els sòls situats a l'oest de l'assentament urbà, compresos entre l'Avinguda Tudela i l'eix del Cardener, on s'hi preveu un creixement de caràcter residencial que possibiliti la continuïtat dels teixits existents.

Art. 387

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 55.824 m2.

Art. 388

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents:

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació de la ciutat amb l'eix del Cardener.

B. La consecució d'un tram d'una artèria urbana d'importància cabdal, el carrer Capità Cortés i la seva connexió amb el carrer Concòrdia, el qual configura l'anell viari més exterior de l'assentament urbà.

C. La consecució d'uns espais per a equipaments amb un pes important per als barris adjacents al sector.

Art. 389

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 20,0%.
Espais lliures: 25,0%.
Equipaments: 12,0%.
Total sòl públic: 57,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 43,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,85 m2s/m2s. S'admet un índex d'edificabilitat bruta complementària destinada a usos comercials i de serveis de 0,2 m2s/m2s.

Art. 390

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 75 habitatges/ha.

Art. 391

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 392

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 393

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les següents càrregues d'urbanització.

A. Dels sistemes adscrits al sector.

Secció cinquena

Determinacions del sector residencial "Tossal dels Cigalons 2" (PP4)

Art. 394

Definició

Comprèn els sòls situats a l'oest de l'assentament urbà, compresos entre l'Avinguda Tudela i l'eix del Cardener, on s'hi preveu un creixement de caràcter residencial que possibiliti la continuïtat dels teixits existents.

Art. 395

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 39.091 m2.

Art. 396

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents:

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació de la ciutat amb l'eix del Cardener.

Administració Local

B. La consecució d'un tram d'una artèria urbana d'importància cabdal, el carrer Capità Cortés i la seva connexió amb el carrer Concòrdia, el qual configura l'anell viari més exterior de l'assentament urbà.

C. La consecució d'uns espais per a equipaments amb un pes important per als barris adjacents al sector.

D. La formalització del carrer Lepanto, com a punt d'accés a l'assentament urbà des de l'eix del Cardener.

Art. 397

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 20,0%.
Espais lliures: 25,0%.
Equipaments: 12,0%.
Total sòl públic: 57,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 43,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,85 m2s/m2s. S'admet un índex d'edificabilitat bruta complementària destinada a usos comercials i de serveis de 0,2 m2s/m2s.

Art. 398

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 75 habitatges/ha.

Art. 399

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 400

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 401

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les següents càrregues d'urbanització.

A. Dels sistemes adscrits al sector.

Secció sisena

Determinacions del sector residencial "Bisbe Perelló" (PP5)

Art. 402

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, compresos entre el carrer Bisbe Perelló i Cal Gravat.

Art. 403

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 27.879 m2.

Art. 404

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents:

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació entre els teixits existents i la prolongació del carrer Bisbe Perelló.

Art. 405

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 25,0%.
Equipaments: 10,0%.
Total sòl públic: 50,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 50,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,80 m2s/m2s.

Art. 406

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 55 habitatges/ha.

Art. 407

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 408

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 409

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció setena

Determinacions del sector residencial "Sagrada Família" (PP6)

Art. 410

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, compresos entre el traçat de la sèquia i les edificacions vinculades al carrer Viladordis.

Art. 411

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 48.982 m2.

Art. 412

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents:

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació entre els teixits existents i el parc linial que es preveu desenvolupar a partir del traçat de la sèquia.

B. La consecució de bona part del parc linial que es proposa disposar a banda i banda de la sèquia.

Art. 413

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 20,0%.
Equipaments: 15,0%.
Total sòl públic: 50,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 50,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,80 m2s/m2s.

Art. 414

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 55 habitatges/ha.

Art. 415

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 416

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 417

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció vuitena

Determinacions del sector residencial "Maixanet" (PP7)

Art. 418

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà i al voltant del carrer Viladordis.

Art. 419

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 82.320 m2.

Art. 420

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector la formalització de l'accés a la ciutat des de l'eix del Llobregat a partir del traçat del carrer Viladordis.

Art. 421

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

Administració Local

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.
Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 20,0%.
Equipaments: 15,0%.
Total sòl públic: 50,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 50,0%.
2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,70 m2s/m2s.

Art. 422

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 55 habitatges/ha.

Art. 423

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 424

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.
2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 425

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció novena

Determinacions del sector residencial "Font" (PP8)

Art. 426

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà vinculats al barri de la Font dels Capellans.

Art. 427

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 46.339 m2.

Art. 428

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector la correcta formalització del carrerque es preveu estructurador del sector est de la ciutat.

Art. 429

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.
Sòl públic.
Viari: 20,0%.
Espais lliures: 10,0%.
Equipaments: 18,0%.
Total sòl públic: 48,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 52,0%.
2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,70 m2s/m2s.

Art. 430

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 55 habitatges/ha.

Art. 431

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 432

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.
2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 433

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció desena

Determinacions del sector residencial "Can Serra" (PP89)

Art. 434

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà que es disposen al llarg del carrer que pretén estructurar aquests sòls de creixement urbà. i al voltant del carrer Viladordis.

Art. 435

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 63.351 m2.

Art. 436

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector la formalització de l'accés a la ciutat des de l'eix del Llobregat a partir del traçat del nou eix d'unió entre Cal Gravat i la Font dels Capellans.

Art. 437

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.
Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 14,0%.
Equipaments: 12,0%.
Total sòl públic: 41,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 59,0%.
2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,50 m2s/m2s.

Art. 438

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 35 habitatges/ha.

Art. 439

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 440

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.
2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 441

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció onzena

Determinacions del sector residencial "Can Perramon" (PP10)

Art. 442

Definició

Comprèn els sòls situats al sud del traçat de la sèquia, fins a assolir la prolongació del carrer Bisbe Perelló.

Art. 443

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 93.623 m2.

Art. 444

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector la formalització dels terrenys immediats al traçat de la sèquia, a partir del qual es preveu la formació d'un parc linial.

Art. 445

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.
Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 14,0%.
Equipaments: 12,0%.
Total sòl públic: 41,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 59,0%.
2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,50 m2s/m2s.

Art. 446

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 35 habitatges/ha.

Art. 447

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el resi-

Administració Local

dencial.

Art. 448

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 449

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció dotzena

Determinacions del sector residencial "Les Cots" (PP11)

Art. 450

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà entre el traçat del ferrocarril i les edificacions que formalitzen el barri de les Cots.

Art. 451

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 25.017 m2.

Art. 452

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector l'ordenació dels terrenys relligant els teixits existents.

Art. 453

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 10,0%.
Equipaments: 18,0%.
Total sòl públic: 43,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 57,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,50 m2s/m2s.

Art. 454

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 35 habitatges/ha.

Art. 455

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 456

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 457

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes, generals i locals, adscrits al sector.

Secció tretzena

Determinacions del sector industrial "Pont Nou" (PP12)

Art. 458

Definició

Comprèn els sòls situats a l'oest de l'assentament urbà, més enllà del riu Cardener, on es preveu un desenvolupament de caràcter industrial.

Art. 459

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 304.987 m2.

Art. 460

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents.

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter industrial que relligui les implantacions actualment existents a l'altra banda de la carretera a Sant Joan.

B. La formalització de la relació de l'assentament urbà d'aquesta banda del riu Cardener i, per mitjà del pont, amb la resta d'assentament urbà, amb la ronda exterior i l'eix transversal, a partir de la definició del vial d'accés a la rotonda.

Art. 461

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 25,0%.
Equipaments: 4,0%.
Total sòl públic: 44,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 56,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,60 m2s/m2s.

Art. 462

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús industrial.

Art. 463

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de cooperació.

Art. 464

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:

A. Dels sistemes locals.

B. Dels sistemes generals adscrits al sector.

C. De la correcta ordenació de les línies elèctriques aèries existents.

Secció catorzena

Determinacions del sector industrial "Els Trullols 1" (PP13)

Art. 465

Definició

Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, directament vinculats a l'eix que es preveu estructurador de tot el creixement de la ciutat per aquesta zona.

Art. 466

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 63.265 m2.

Art. 467

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector, la disposició d'una determinada superfície destinada a usos industrials, com a transició entre els usos terciaris que es preveuen prop de l'accés des de Cal Gravat i els usos residencials que es disposen més al nord.

Art. 468

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 25,0%.
Equipaments: 4,0%.
Total sòl públic: 44,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 56,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,40 m2s/m2s.

Art. 469

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús industrial.

Art. 470

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de cooperació.

Art. 471

Càrregues d'urbanització.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes locals i generals adscrits al sector.

Secció quinzena

Administració Local

Determinacions del sector industrial "Els Comtals" (PP14)

Art. 472

Definició

Comprèn els sòls situats al sud del terme municipal, directament vinculats amb la C-1411 i el riu Cardener, on es preveu un desenvolupament de caràcter industrial.

Art. 473

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 379.208 m2.

Art. 474

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents.

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter industrial que relligui les implantacions actualment existents a banda i banda de l'eix del Llobregat.

B. La recuperació com a equipament de la capella dels Comtals com també del seu entorn més immediat.

Art. 475

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 25,0%.
Espais lliures: 20,0%.
Equipaments: 5,0%.
Total sòl públic: 50,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 50,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,40 m2s/m2s.

Art. 476

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús industrial.

Art. 477

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 478

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes locals i generals adscrits al sector.

Secció setzena

Determinacions del sector terciari "Els Trullols 2"(PP15)

Art. 479

Definició

Comprèn els sòls situats al voltant de l'accés a la ciutat des de l'eix del Llobregat per Cal Gravat, formalitzant un tram de l'eix que estructura el creixement de Manresa per la part de llevant.

Art. 480

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 122.340 m2.

Art. 481

Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents.

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter terciari que formalitzi l'accés a la ciutat des de l'eix del Llobregat i l'autopista Terrassa-Manresa.

B. La disposició d'usos terciaris establint un diàleg amb les preexistències.

Art. 482

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 10,0%.
Espais lliures: 25,0%.
Equipaments: 5,0%.
Total sòl públic: 40,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 60,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,40 m2s/m2s.

Art. 483

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús terciari.

Art. 484

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 485

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes generals i locals adscrits al sector.

Secció dissetena

Determinacions del sector dotacional "El Joncar" (PP16)

Art. 486

Definició

Comprèn els sòls situats al nordest de l'assentament urbà i directament vinculats a l'accés des de l'eix del Llobregat pel Guix.

Art. 487

Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 75.504 m2.

Art. 488

Objectius

Es fixen com a objectiu del desenvolupament d'aquest sector la creació d'una àrea de creixement de caràcter dotacional que formalitzi la relació de la ciutat amb la C-1411.

Art. 489

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 10,0%.
Espais lliures: 10,0%.
Equipaments: 5,0%.
Total sòl públic: 25,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 75,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,5 m2s/m2s.

Art. 490

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús de serveis.

Art. 491

Condicions d'execució

1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el pla parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació.

2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació.

Art. 492

Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització que es deriven dels sistemes generals i locals adscrits al sector.

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

Secció primera

Disposicions generals

Art. 493

Definició

Aquest Pla general classifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys que poden ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació de programes d'actuació urbanística.

Art. 494

Delimitació

1. La delimitació del sòl urbanitzable no programat és la reflectida en els plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000.

2. Aquest Pla general delimita pel sòl urbanitzable no programat unitats integrades el desenvolupament de les quals ha de comprendre necessàriament tot l'àmbit delimitat dins les mateixes.

Art. 495

Zonificació

Administració Local

Les zones generals que fixa aquest Pla general en el sòl urbanitzable no programat són les següents.

Zona residencial: (clau 7).

Zona industrial: (clau 8).

Zona terciària: (clau 9).

Art. 496

Unitats integrades

1. Les unitats integrades que aquest pla general delimita en el sòl urbanitzable no programat són les següents.

PAU 1 Unitat integrada Mión.

PAU 2 Unitat integrada Concòrdia.

PAU 3 Unitat integrada La Parada.

PAU 4 Unitat integrada L'Agulla.

PAU 5 Unitat integrada Can Majó.

PAU 6 Unitat integrada Can Teula.

PAU 7 Unitat integrada Pujada Roja.

PAU 8 Unitat integrada Les Cots.

PAU 9 Unitat integrada Bellavista.

2. Aquestes unitats integrades, el desenvolupament de les quals se supedita a la prèvia aprovació de programes d'actuació urbanística, es recullen a l'annex 1 d'aquestes normes.

Art. 497

Regulació

El sòl urbanitzable no programat definit per aquest Pla general es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes, per les que fixin els programes d'actuació urbanística que les desenvolupin i per les ordenances de cadascun dels plans parcials.

Art. 498

Determinacions

1. Aquest Pla general fixa per als diferents unitats integrades les següents determinacions.

A. La delimitació de les unitats integrades el desenvolupament de les quals resta supeditat a la tramitació i aprovació d'un programa d'actuació urbanística.

B. L'ús global de les unitats integrades.

C. Els paràmetres bàsics de les unitats.

D. L'ordenació indicativa del sistema viari.

2. Les determinacions que fan referència als percentatges de sòl públic tenen caràcter de mínim obligatori, mentre que la seva distribució en els diferents conceptes, -viari, espais lliures i equipaments-, té caràcter indicatiu.

3. La xarxa viària determinada en els plànols d'ordenació té caràcter indicatiu i la seva definició concreta correspon al propi Programa d'actuació urbanística.

Secció segona

Determinacions de la unitat integrada Mión (PAU1)

Art. 499

Definició

1. Comprèn els sòls situats al voltant del Puigberenguer, d'una superfície aproximada de 116.293 m2, on es preveu un creixement de caràcter residencial.

2. Com a objectius del desenvolupament de la unitat integrada es fixen els següents:

A. La formalització d'un creixement de caràcter residencial al voltant del Puigberenguer que possibiliti superar l'aïllament del barri actual.

B. La consecució d'una determinada superfície destinada a equipaments, necessària per al completament d'aquest sistema a la part nord de la ciutat.

C. La formalització d'un important tram del vial d'enllaç de sectors perifèrics de la ciutat, connexió del carrer Capità Cortès i el carrer Concòrdia.

Art. 500

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.

Viari: 20,0%.

Espais lliures: 20,0%.

Equipaments: 10,0%.

Total sòl públic: 50,0%.

Sòl d'aprofitament privat: 50,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,60 m2s/m2s.

Art. 501

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 45 habitatges per hectàrea.

Art. 502

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús residencial.

Secció tercera

Determinacions de la unitat integrada Concòrdia (PAU2)

Art. 503

Definició

1. Comprèn els sòls situats al voltant del camí de Joncadella i el carrer Concòrdia, amb una superfície aproximada de 84.435 m2, on es preveu la disposició d'una àmplia superfície destinada a equipament educatiu de caràcter universitari.

2. Com a objectius del desenvolupament de la unitat integrada es fixen els següents:

A. La previsió d'uns usos privats que permetin la consecució de l'equipament educatiu.

B. L'ordenació d'un espai condicionat per dos sistemes viaris cabdals en el desenvolupament de la ciutat, el camí de Joncadella, qual formalitza un dels accessos des de l'eix transversal i la ronda, i el carrer Concòrdia.

Art. 504

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.

Viari: 15,0%.

Espais lliures: 10,0%.

Equipaments: 30,0%.

Total sòl públic: 55,0%.

Sòl d'aprofitament privat: 45,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,50 m2s/m2s.

Art. 505

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

Art. 506

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial i el d'equipaments.

Secció quarta

Determinacions de la unitat integrada La Parada (PAU 3)

Art. 507

Definició

1. Comprèn els sòls situats més enllà del sector La Parada i compresos al sud de la ronda exterior, d'una superfície aproximada de 138.655 m2, on es preveu una destinació de caràcter residencial.

2. Com a objectius del desenvolupament de la unitat integrada es fixen els següents.

A. La realització d'un creixement de caràcter residencial, en uns terrenys fortament condicionats pel pas de línies elèctriques, que formalitzi la relació de l'assentament urbà amb la ronda exterior.

B. La consecució d'una determinada superfície destinada a espai lliure necessària per formalitzar la relació amb la ronda.

C. La formalització del tram inicial de l'accés des de la ronda exterior i l'eix transversal que connecta amb la carretera de Vic.

Art. 508

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.

Viari: 20,0%.

Espais lliures: 34,0%.

Equipaments: 16,0%.

Total sòl públic: 70,0%.

Sòl d'aprofitament privat: 30,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,50 m2s/m2s.

Art. 509

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

Art. 510

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector l'ús residencial.

Secció cinquena

Determinacions de la unitat integrada

Administració Local

l'Agulla (PAU4)

Art. 511

Definició

1. Comprèn els sòls situats al nord de l'assentament urbà, més enllà de la ronda exterior i situats al sud de parc de l'Agulla, amb una superfície aproximada de 131.167 m2.

2. Com a objectius del desenvolupament de la unitat integrada es fixen els següents:

A. La resolució d'un espai condicionat per la seva situació en la part intermitja del gran parc Can Font-L'Agulla i l'existència d'un nombre elevat d'edificacions de caràcter residencial.

B. La consecució de la màxima superfície destinada a equipament amb la finalitat de possibilitar l'ampliació del parc de l'Agulla.

Art. 512

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 10,0%.
Espais lliures: 20,0%.
Equipaments: 30,0%.
Total sòl públic: 60,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 40,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,15 m2s/m2s.

Art. 513

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 3 habitatges per hectàrea.

Art. 514

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial.

Secció sisena

Determinacions de la unitat integrada Can Majó (PAU5)

Art. 515

Definició

1. Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, d'una superfície aproximada de 40.334 m2.

Art. 516

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 15,0%.
Equipaments: 6,0%.
Total sòl públic: 36,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 64,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,5 m2s/m2s.

Art. 517

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

Art. 518

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial.

Secció setena

Determinacions de la unitat integrada Can Teula (PAU6)

Art. 519

Definició

1. Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, directament vinculats al traçat de la C-1411, d'una superfície aproximada de 101.612 m2.

Art. 520

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 15,0%.
Equipaments: 6,0%.
Total sòl públic: 36,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 64,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,5 m2s/m2s.

Art. 521

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

Art. 522

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial.

Secció vuitena

Determinacions de la unitat integrada Pujada Roja (PAU7)

Art. 523

Definició

1. Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, entre la Crta. de Vic i la C-1411, d'una superfície aproximada de 105.763 m2.

Art. 524

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 15,0%.
Equipaments: 6,0%.
Total sòl públic: 36,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 64,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,5 m2s/m2s.

Art. 525

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

Art. 526

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial.

Secció novena

Determinacions de la unitat integrada Les Cots (PAU8)

Art. 527

Definició

1. Comprèn els sòls situats a l'est de l'assentament urbà, d'una superfície aproximada de 193.059 m2.

Art. 528

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen.

Sòl públic.
Viari: 15,0%.
Espais lliures: 20,0%.
Equipaments: 15,0%.
Total sòl públic: 50,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 50,0%.

2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,6 m2s/m2s.

Art. 529

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 45 habitatges per hectàrea.

Art. 530

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial.

Secció desena

Determinacions de la unitat integrada Bellavista (PAU9)

Art. 531

Definició

1. Comprèn els sòls situats al voltant dels nuclis de la Bellavista, Sol i Aire i Tres Creus, d'una superfície aproximada de 125.863 m2, on es preveu un desenvolupament residencial en ciutat jardí.

2. Com a objectius del desenvolupament de la unitat integrada es fixen els següents:

A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial en ciutat jardí que resolgui el trencament dels tres assentaments residencials existents, Bellavista, Sol i Aire i Tres Creus.

B. La formalització d'uns espais en directa relació visual amb l'assentament urbà de l'altra banda del riu Cardener.

C. La creació d'una tipologia alternativa d'habitatge, tot recuperant anteriors iniciatives en aquesta localització.

Art. 532

Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que

Administració Local

segueixen.
Sòl públic.
Viari: 20,0%.
Espais lliures: 10,0%.
Equipaments: 6,0%.
Total sòl públic: 36,0%.
Sòl d'aprofitament privat: 64,0%.
2. Índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,2 m2s/m2s.

Art. 533

Densitat màxima

La densitat màxima d'habitatges d'aquesta unitat integrada es fixa en 12 habitatges per hectàrea.

Art. 534

Condicions d'ús

Es fixa com a ús global el residencial.

TÍTOL NOVÈ

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 535

Definició

El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys del territori municipal on el Pla general no permet processos d'urbanització de caràcter urbà per considerar necessària la seva preservació per raó del seu valor agrícola, forestal, ecològic o paisatgístic, buscant el potenciament, la continuïtat i la millora de les condicions naturals d'aquests sòls i els seus valors mediambientals.

Art. 536

Finalitats

Les finalitats que aquest Pla general preveu mitjançant la regulació del sòl no urbanitzable són les següents.
1. Protegir els sòls amb aquesta classificació dels processos de caràcter urbà.
2. Preservar i potenciar la millora de les explotacions agràries.
3. Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, i preservar els seus valors ecològics, paisatgístics i culturals.
4. Establir la regulació dels diversos usos i activitats que es puguin admetre en cada zona de sòl no urbanitzable, de tal manera que no es malmetin els valors que es pretenen protegir.

Art. 537

Règim jurídic

Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable per aquest Pla general estan sotmesos al règim d'especial protecció establert a la legislació urbanística vigent.

Art. 538

Zones

Aquest Pla general, dins de la classificació general com a sòl no urbanitzable, qualifica les zones següents:
Zona de reserva ecològica i protecció forestal: (clau 10).
Zona de protecció agrícola: (clau 11).
Zona agrícola: (clau 12).
Nuclis rurals: (clau 13).

CAPÍTOL SEGON

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 539

Regulació

1. El present Pla general delimita el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació a escala 1/5000, i distingeix les diferents zones que el componen.
2. Aquestes normes estableixen les determinacions generals del sòl no urbanitzable, sens perjudici del que reguli la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries.

Art. 540

Desenvolupament del Pla general

1. Les determinacions contingudes en aquest Pla general, sens perjudici de la seva aplicació immediata, es podran desenvolupar mitjançant plans especials, els quals tindran les següents finalitats.
A. La millora del medi rural.
B. La protecció i regeneració del conreu i els espais forestals.
C. La protecció i regeneració del paisatge i dels bens naturals i culturals.
D. La protecció i millora de la vialitat rural.
E. La protecció de cursos fluvials.
F. Altres finalitats anàlogues.
2. Els plans especials no podran alterar les determinacions del Pla general. No obstant això, podran reduir l'aprofitament previst, restringir els usos permesos i augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 541

Usos incompatibles

1. Es fixen, amb caràcter general, com a usos incompatibles en la totalitat del sòl no urbanitzable els següents:
A. Habitatge plurifamiliar.
B. Comercial, en qualsevol modalitat a excepció de la venda directa dels productes agraris o ramaders produïts per unitats de caràcter familiar.
C. Oficines i serveis.
D. Hoteler, amb excepció del vinculat al turisme rural.
E. Recreatiu.
F. Indústria.
G. Magatzem, en qualsevol categoria, sempre que no sigui directament relacionada amb l'ús agrícola, ramader o forestal de les finques.
H. Tallers de reparació de vehicles.
I. Estacions de servei.

Art. 542

Nucli de població

S'entén per nucli de població, segons el que preveu la legislació urbanística vigent, l'agrupació de més de quatre habitatges dins d'un cercle de 250 metres de radi, centrat en qualsevol de les edificacions ja existents.

Art. 543

Divisions, segregacions i finca mínima

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent.
2. Queden prohibides també les divisions o segregacions de terrenys en les següents condicions.
A. Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu establerta a la legislació agrària i que, per terrenys de secà es fixa en 4'5 hectàrees, per terrenys de regadiu en 1 hectàrea i per terrenys forestals en 25 hectàrees.
B. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
C. Quan no tinguin accés directe a la xarxa de camins rurals, carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla general els plànols cadastrals i de camins rurals, existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor del Pla general.
4. Les divisions i les segregacions de finques rústiques no es troben subjectes a llicència municipal. No obstant això, es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent o que pugui originar un nucli de població.
5. Es considerarà "finca mínima", als efectes de construcció d'un habitatge unifamiliar ,la que es trobi definida amb aquest caràcter pel Decret sobre Unitats Mínimes de Conreu (4,5 Ha en secà i 1Ha en regadiu pel municipi de Manresa), podent-se acceptar, no obstant, una superfície inferior, en cap cas per sota de la meitat de la superfície indicada, en aquells supòsits en que el titular del futur habitatge i promotor acrediti de forma fefaent l'existència d'una unitat familiar de producció agrícola que conrei terrenys, bé directament, bé indirectament, per una superfície equivalent al doble de les unitats mínimes de conreu.

Art. 544

Condicions generals de les instal·lacions vinculades a obres públiques

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, es permeten les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei de les obres públiques, sempre que es compleixin les determinacions sobre condicions d'edificació previstes per aquest Pla general a cada zona del sòl no

Administració Local

urbanitzable.

2. No seran autoritzables aquestes instal·lacions si, malgrat complir el que es preveu a l'apartat anterior, afecten greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics, forestals o agrícoles de l'àrea on s'integren.

Art. 545

Condicions de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social

1. Amb excepció dels usos agrícoles, ramaders, forestals i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats només es podran autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

2. Podran també autoritzar-se, seguint el procediment previst a l'article 68 del Decret legislatiu 1/1990, concordant amb l'article 44.2 del Reglament de Gestió, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural, com també edificis aïllats destinats a habitatge familiar on no existeixi la possibilitat d'un nucli de població. En aquest supòsit, en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

Art. 546

Camins rurals

1. L'actual xarxa de camins rurals es conservarà en la seva integritat.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no es trobi prevista en aquest Pla general, en els plans especials que el desenvolupin o en qualsevol altre planejament derivat definitivament aprovat i vigent.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins, ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar, en cap cas, alteracions negatives per l'entorn natural de la zona afectada.

4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla general els plànols cadastrals i de camins rurals, existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest.

Art. 547

Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Les noves línies de transport elèctric que hagin de creuar el sòl no urbanitzable es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, i es preveuen corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquest sòl.

2. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats podrà formular-se el corresponent Pla especial, en la redacció i tramitació del qual es donarà especialment audiència a les companyies subministradores d'energia elèctrica que puguin resultar afectades.

Art. 548

Tanques

1. Les tanques de les parcel·les es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

2. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge, amb excepció dels formats per elements vegetals.

3. S'estableix una altura màxima de la tanca de dos metres (2,0 m), dels quals s'admetrà la utilització de materials opacs amb una alçada màxima de quaranta centímetres (0,40 m). En qualsevol cas, el disseny i materials podran ser objecte d'una ordenança específica o ser fixats pel plans especials que desenvolupin cada una de les zones de sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

Secció primera

Regulació de la zona de reserva ecològica (clau 10)

Art. 549

Definició

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable que integren els espais d'interès natural més remarcable del territori municipal, els quals han de ser preservats de qualsevol activitat que pugui malmetre els seus valors ecològics i paisatgístics, procurant els instruments que n'assegurin la seva conservació, regeneració i millora.

Art. 550

Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents.

A. Ecològico-paisatgístic.
B. Agrícola.
C. Forestal.
D. Lleure.

2. Aquests sòls no poden ser destinats a utilitzacions que impliquin una transformació radical de les seves condicions naturals actuals. En qualsevol cas, son permeses les actuacions orientades a la seva conservació així com les construccions auxiliars a l'ús agrícola necessàries per al correcte desenvolupament dels usos existents.

3. L'ús agrícola només s'admet en aquelles superfícies destinades, en la data d'executivitat del Pla general, a aquest ús, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en detriment de les masses arbòries existents. A aquests efectes es considerarà incorporada al Pla general la documentació gràfica que acredita la utilització dels sòls amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla.

4. En aquesta zona es potenciarà la repoblació, la qual es portarà a terme amb espècies vegetals autòctones.

Art. 551

Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a la correcta consecució dels fins que pretén aquest Pla general, es preveu la redacció de plans especials, amb un àmbit que necessàriament coincidirà amb la delimitació de zona que figura en els plànols d'ordenació a escala 1/5000.

2. Aquests plans especials establiran, com a mínim, les següents determinacions.

A. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.

B. Programació i condicions de la repoblació forestal.

C. Establiment dels usos i condicions de les edificacions auxiliars a l'ús agrícola que s'hi permetin.

D. Inventari de recursos i poblacions naturals i catalogació d'elements naturals destacables.

Secció segona

Regulació de la zona de protecció agrícola (clau 11)

Art. 552

Definició

Comprèn aquells terrenys de sòl no urbanitzable que han de ser objecte de la màxima protecció amb la finalitat d'assegurar la continuïtat i millora dels seus valors agrícoles actuals.

Art. 553

Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

A. Agrícola.
B. Habitatge unifamiliar rural.
C. Lleure.
D. Ramader.

2. L'ús ramader tan sols és permès en la continuïtat o ampliació de les granges existents i en les instal·lacions complementàries d'una activitat agrícola i directament vinculades a un habitatge rural.

Art. 554

Tipus de construccions permeses a la zona de protecció agrícola

En la zona de protecció agrícola s'autoritzen els següents tipus de construccions.

A. Construccions auxiliars a l'ús agrícola, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.

B. Construccions de protecció del conreu, definides com aquelles construccions destinades a la protecció del conreu de caràcter fixa o efímer, com túnels, abrics, umbracles o hivernacles.

C. Habitatges rurals.

Art. 555

Condicions d'edificació de les construccions auxiliars

1. Les edificacions destinades a construccions auxiliars compliran les següents condicions.

Administració Local

A. Finca mínima: 10.000 m2 (1Ha).
B. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 2.000 m2.
C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 15 metres.
D. Altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions: 9 metres.

2. S'estableix una zona de protecció dels canals d'aigua en els quals no podran construir-se edificacions o instal·lacions, i queda definida per una línia a ambdós costats del canal situada a 20 metres en els ramals principals de la sèquia i a 10 metres en la resta de ramals.

3. No es permet la construcció d'edificacions i instal·lacions a menys de nou metres de l'eix dels camins rurals.

4. En qualsevol cas, es fixa un terraplè i un terrabuit màxim de dos metres.

Art. 556

Condicions d'edificació de les construccions de protecció del conreu

Les edificacions destinades a protecció del conreu compliran amb les següents condicions.

A. Distàncies mínimes.
a) Respecte dels camins agrícoles: 1 m. des de la vorera.
b) Respecte dels camins bàsics: 3 m. des de la vorera.
c) Respecte dels llindars veïns: 3 metres.
d) Respecte d'altres construccions de protecció: 3 metres.
e) Respecte dels ramals principals de la sèquia: 20 metres.
f) Respecte dels ramals secundaris de la sèquia: 10 metres.
B. Alçada màxima: 5 metres.
C. Terraplè i terrabuit màxim: 6 metres.

Art. 557

Condicions d'edificació de les construccions destinades a habitatge unifamiliar rural

1. Les edificacions destinades a habitatge unifamiliar rural compliran les condicions següents:
A. Finca mínima: 20.000 m2.
B. Sostre màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 250 m3.
C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 15 metres.
D. Nombre màxim de plantes: PB+1PP.

2. S'estableix una zona de protecció dels canals d'aigua en els quals no podran construir-se edificacions o instal·lacions, aquesta queda definida per una línia a ambdós costats del canal situada a 20 metres en els ramals principals de la sèquia i a 10 metres en la resta de canals.

3. No es permet la construcció d'edificacions i instal·lacions a menys de nou metres de l'eix dels camins rurals.

4. En qualsevol cas, es fixa un terraplè i un terrabuit màxim de dos metres.

Art. 558

Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents en aquesta zona hauran de conservar l'ordenació actual, i se'n permetran les operacions de creació, millora i conservació.

2. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

3. En cas de noves edificacions, haurà d'aconseguir-se la seva total integració en l'entorn i el paisatge a partir de la seva formalització i amb la utilització de materials d'acabat i coberta amb característiques cromàtiques i de textura que no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i amb la sistematització d'elements -remats, xemeneies, alerons, etc., que respectin les característiques de les edificacions tradicionals de la zona.

Art. 559

Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a la correcta consecució dels fins que pretén aquest Pla general, es fixa la redacció de plans especials, amb un àmbit que necessàriament coincidirà amb la delimitació de zona que figura en els plànols d'ordenació a escala 1/5000.

2. Aquests plans especials establiran, com a mínim, les següents determinacions.
A. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.
B. Intervencions i mesures per a l'optimització dels aprofitaments agrícoles.
C. Concreció dels usos i condicions de l'edificació que s'hi permetin.

Secció tercera

Regulació de la zona agrícola (clau 12)

Art. 560

Definició

Comprèn aquells terrenys de sòl no urbanitzable amb predomini d'explotacions de secà que, per la seva destinació agrària, cal preservar de qualsevol procés d'urbanització amb la finalitat de potenciar el seu manteniment i millora.

Art. 561

Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:
A. Agrícola.
B. Habitatge unifamiliar.
C. Ramader.
D. Restauració.
E. Educatiu.
F. Cultural.
G. Associatiu.
H. Lleure.
I. Esportiu.

2. L'ús esportiu es restringeix a aquelles instal·lacions que es desenvolupin a l'aire lliure.

Art. 562

Tipus de construccions permeses en la zona agrícola

En la zona agrícola s'autoritzen els següents tipus de construccions.

A. Construccions auxiliars a l'ús agrícola, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.
B. Construccions destinades a granges.
C. Habitatges unifamiliars.

Art. 563

Condicions d'edificació de les construccions auxiliars a l'ús agrícola

1. Les edificacions destinades a construccions auxiliars a l'ús agrícola o ramader compliran amb les següents condicions.
A. Finca mínima: 10.000 m2(1Ha).
B. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 8.000 m3.
C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 15 metres.
D. Altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions: 9 metres.
E. Terrabuit i terraplè màxim: 2 metres.

Art. 564

Condicions d'edificació per les construccions destinades a granges

1. Només es permet l'activitat ramadera quan la granja estigui vinculada a una explotació agrària. La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes, quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.

2. No es permetrà la instal·lació de noves granges a una distància mínima de 400 metres de sòl urbà o urbanitzable programat i hauran de complir-se les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent.

3. Les edificacions destinades a granges compliran amb les condicions següents.
A. Finca mínima: 20.000 m2 (2Ha).
B. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 12.000 m3.
C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 15 metres.
D. Altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions: 9 metres.
E. Terrabuit i terraplè màxim: 2 metres.
F. Disposar de les condicions higiènicosanitàries exigides per la legislació vigent.

Art. 565

Condicions d'edificació de les construccions destinades a habitatge unifamiliar

Les edificacions destinades a habitatge unifamiliar compliran amb les següents condicions.
A. Finca mínima: 45.000 m2 (4'5Ha).
B. Sostre màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 250 m2.
C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 15 metres.
D. Nombre màxim de plantes: PB+1PP.
E. Terrabuit i terraplè màxim: 2 metres.

Art. 566

Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents en aquesta

Administració Local

zona hauran de conservar l'ordenació actual, permetent-ne les operacions de creació, millora i conservació.

2. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

3. En cas de noves edificacions, haurà d'aconseguir-se la seva total integració en l'entorn i el paisatge a partir de la seva formalització i amb la utilització de materials d'acabat i coberta amb característiques cromàtiques i de textura que no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i amb la sistematització d'elements - coronaments, xemeneies, alerons, etc., que respectin les característiques de les edificacions tradicionals de la zona.

Secció quarta

Nuclis rurals (clau 13)

Art. 567

Definició

Comprèn els terrenys coneguts com Raval de les Farreres i els sòls més propers caracteritzats per l'existència d'edificacions destinades a habitatge rural, situades en finques independents i formant una agrupació al llarg dels camins rurals, però sense constituir un nucli compacte.

Art. 568

Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

A. Agrícola.
B. Habitatge unifamiliar.
C. Restauració.
D. Educatiu.
E. Cultural.
F. Associatiu.
G. Lleure.

2. L'ús ramader tan sols és permès en la continuïtat o ampliació de les granges existents i en les instal·lacions complementàries d'una activitat agrícola i directament vinculades a un habitatge rural.

Art. 569

Tipus de construccions permeses en la zona de nuclis rurals

En la zona agrícola s'autoritzen els següents tipus de construccions.

A. Construccions auxiliars a l'ús agrícola, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.

B. Habitatges unifamiliars.

Art. 570

Condicions d'edificació de les construccions auxiliars a l'ús agrícola

Les edificacions destinades a construccions auxiliars a l'ús agrícola o ramader compliran amb les següents condicions.

A. Finca mínima: 3.000 m2(0,3Ha).

B. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 4.500 m3.

C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 5 metres.

D. Altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions: 10 metres.

E. Terrabuit i terraplè màxim: 2 metres.

Art. 571

Condicions d'edificació de les construccions destinades a habitatge unifamiliar

1. Les edificacions destinades a habitatge unifamiliar compliran amb les següents condicions.

A. Finca mínima: 3.000 m2 (0,3Ha).

B. Sostre màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 250 m2.

C. Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca: 5 metres.

D. Nombre màxim de plantes: PB+1PP.

E. Terrabuit i terraplè màxim: 2 metres.

2. La finca haurà de permetre la inscripció d'un cercle mínim de vint metres i disposar d'accés directe als camins existents.

Art. 572

Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents en aquesta zona hauran de conservar l'ordenació actual, permetent-ne les operacions de creació, millora i conservació.

2. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

3. En cas de noves edificacions, haurà d'aconseguir-se la seva total integració en l'entorn i el paisatge a partir de la seva formalització i amb la utilització de materials d'acabat i coberta amb característiques cromàtiques i de textura que no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i amb la sistematització d'elements, -coronaments, xemeneies, alerons, etc- que respectin les característiques de les edificacions tradicionals de la zona.

Art. 573

Ordenació mitjançant Plans especials

1. Per a la correcta consecució dels fins que pretén aquest Pla general, es fixa la redacció de plans especials, amb un àmbit que necessàriament coincidirà amb la delimitació de zona que figura en els plànols d'ordenació a escala 1/5000.

2. Aquests plans especials establiran, com a mínim, les següents determinacions:

A. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.

B. Intervencions i mesures per a la millora de la imatge actual.

C. Concreció dels usos i condicions de l'edificació que siguin permeses.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

USOS I EDIFICACIONS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME

1. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

a. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació, amb l'abast que preveu l'article 93 del decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

b. Usos i activitats autoritzables en els edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi dut a terme l'expropiació, cessió gratuita o enderroc.

- Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i que no comporti la realització d'obres prohibides, podrà autoritzar-se mitjançant llicència provisional i a precari. En qualsevol cas, l'ús caldrà que sigui admès d'acord amb la normativa d'aquest Pla en les zones a les que els terrenys on es situen els edificis i instal·lacions fora d'ordenació es puguin assimilar.

- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

c. No es consideraran "fora d'ordenació" els edificis i instal·lacions situats en el sistema d'equipaments supramunicipals i sistema d'espais lliures, gran parc i parc del Cardener, atès que la seva regulació específica vé determinada per plans especials, d'acord amb el que es fixa en aquesta normativa. A aquests efectes, es llisten a continuació les edificacions industrials als quals aquesta disposició afecta.

Farinera la Favorita.
Fàbrica Vermella.
Fàbrica Blanca.
Fàbrica Torre Vives.

2. Edificis i instal·lacions en situació de volum o us disconforme en sòl urbà

a. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant això, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme. Als efectes del que estableix aquest punt, s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe

Administració Local

de sòl de que es tracti.

b. En les construccions i edificacions que estiguin emparades per llicència municipal i resultin disconformes amb el nou planejament, s'hi podran realitzar obres de millora sempre que es mantinguin les condicions d'ocupació, volum i altura existents o bé s'ajustin a les condicions bàsiques del nou planejament i no suposin una edificabilitat neta superior a la que preveu el Pla general per a cada zona concreta.

d. Quant a l'ús, mentre no esdevingui incompatible amb aquest planejament, es podrà mantenir l'existent si bé s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en aquesta normativa o en les ordenances que la desenvolupin. Tanmateix, s'hi podran autoritzar nous usos en edificis existents de caràcter industrial, amb les limitacions establertes i sempre que aquest ús contempli la totalitat de l'edifici.

3. Edificacions i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en sòl urbanitzable no programat i sòl no urbanitzable

a. Els edificis i instal·lacions residencials situats en sòl urbanitzable no programat i sòl no urbanitzable existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla general no es consideraran fora d'ordenació permetent-se la consolidació de les edificacions existents quan l'estat de les mateixes reuneixi les condicions suficients com per no requerir la tramitació d'un expedient de ruïna. En determinats casos, relacionats a l'annex d'aquesta normativa, es permetran les obres d'ampliació d'elements complementaris a l'edificació existent sempre que no suposin un increment de més de 5% sobre el volum edificat en el moment de l'aprovació del Pla.

b. Els edificis i instal·lacions industrials situats en sòl urbanitzable no programat i sòl no urbanitzable existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla general no es consideraran fora d'ordenació atesa la seva preexistència. S'hi permeten els canvis d'activitat i les obres de conservació i millora que no suposin una més gran ocupació de sòl.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

RÈGIM TRANSITORI USOS

Mentre no es redacti l'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient s'efectuarà d'acord amb el règim transitori que s'estableix a continuació.

1. Sorolls i vibracions

Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'Ordenança Municipal de control de la contaminació acústica i per les determinacions següents que la complementen, pel que fa a la regulació de les mateixes en horari nocturn.

Cap activitat emplaçada en les situacions relatives 3 o 4 podrà funcionar en horari nocturn.

En situació relativa 2 només podran funcionar en horari nocturn les activitats compreses en els usos hoteler, restauració, recreatiu, aparcament, sanitari-assistencial, cultural i indústria artesanal.

Podran funcionar en horari nocturn en situació relativa 5, 6 i 7 els usos relacionats en el paràgraf anterior i els d'oficines i serveis i esportiu.

Els forns de pa i pastisseries podran funcionar en horari nocturn, malgrat considerar-se industrial urbà, en situació relativa 2, sempre i quan l'activitat sigui artesanal i familiar i vinculada al despatx directe dels productes.

En casos degudament justificats, i sempre que no es produeixin molèsties a tercers, es podrà ampliar l'horari de les activitats.

2. Contaminació atmosfèrica

1. Definició.

Es defineix una activitat com a potencialment contaminadora de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones, flora i fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.

2. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya.

Les activitats es classificaran d'acord amb el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera relacionades a l'Annex I del decret 322/87. Amb la finalitat de classificar les activitats a partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores relacionades en el decret 322/87 i, atenent al grau de repercussió sobre l'ambient atmosfèric, s'estableixen els grups següents.

Grup 1: Activitats no incloses en els altres grups els nivells d'emissió de contaminants de les quals estan per sota dels nivells màxims admissibles que s'indiquen en el decret 833/75.

Grup 2: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'emissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles i que es corresponen amb les relacionades en el grup C de l'annex I del decret 322/87.

Grup 3: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'emissió de contaminants a l'atmosfera, i que es corresponen amb les relacionades en el grup B de l'annex I del decret 322/87.

Grup 4: Activitats especialment contaminadores que s'han d'instal·lar en zones especials i que es corresponen amb les relacionades en el grup A de l'annex I del decret 322/87.

Les activitats especialment contaminants s'hauran d'instal·lar en zones especials. Aquestes no seran admissibles amb caràcter general al terme municipal de Manresa. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà determinar prèvia la seva avaluació si autoritza o no la instal·lació de l'activitat en qüestió.

No es permetrà la instal·lació de cap activitat potencialment contaminant de l'atmosfera en zones de capacitat restringida, d'acord amb els mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya. En zones declarades de baixa capacitat, les figures de planejament urbanístic que desenvolupin el Pla, podran imposar límits d'emissió i exigir mesures correctores més estrictes que les de caràcter general.

3. Emissions a l'atmosfera

No es poden llançar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent de l'ambient per les façanes. S'exceptuen d'aquesta condició les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigories/hora i, en el cas d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla general, les evacuacions dels gasos de calderes de calefacció de gas de potència inferior a 20.000 Kcalories/hora, sempre que la temperatura del flux de l'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn. En els patis de llum o celoberts no s'admetrà cap tipus d'emissió.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

Nivell 1: Focus de combustió que consumeixen combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emetin contaminants.

Nivell 2: Focus de combustió que consumeixen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a 1'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Bacharach, activitats que desprenen bafs i pudors tals com bars i restaurants amb elements de cocció.

Nivell 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2'5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al numero 2 de l'escala de Bacharach, tret dels moments d'encesa i càrrega, o amb opacitat no superior al número 4 de l'escala de Bacharach per un temps no superior a 3 min/hora, activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

Nivell 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 4 de l'escala de Bacharach i al número 6 en els moments d'encesa i càrrega per un temps no superior a 3 min/hora, activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

4. Alçada de les xemeneies.

L'alçada de les xemeneies es fixa en fun-

Administració Local

ció dels diferents nivells descrits al punt anterior.

Nivell 1: Alçada superior a tres metres a tota edificació situada dins un cercle de radi deu metres amb centre a la xemeneia.

Nivell 2: Alçada superior a tres metres a tota edificació situada dins un cercle de radi vint-i-cinc metres amb centre a la xemeneia.

Nivell 3: Alçada superior a quatre metres a tota edificació situada dins un cercle de radi quaranta metres amb centre a la xemeneia.

Nivell 4: Alçada superior a sis metres a tota edificació situada dins un cercle de radi vuitanta metres amb centre a la xemeneia.

Malgrat el que s'estableix en aquest punt, es podran admetre provisionalment alçades inferiors a les exigibles, en casos especials, degudament justificats per les característiques de l'entorn, sempre que no es produeixin molèsties a tercers. En qualsevol moment, ja sigui perquè han variat les condicions intrínseques o extrínseques a l'activitat o perquè es constati que produeixen molèsties a tercers, es podrà exigir el compliment d'aquest punt.

3. Aigües residuals

1 Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir, quant a les instal·lacions de pretractament, depuració, llicència d'abocament, llicència de connexió etc., la regulació que es desprèn de l'ordenança d'abocament d'aigües residuals de la Mancomunitat de municipis del Bages pel sanejament.

2. Queda prohibit descarregar directa o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants igual o superior a les expressades a continuació i a les regulades per l'Ordenança d'abocaments d'aigües residuals de la mancomunitat de municipis del Bages per al Sanejament.

Pel que fa a les característiques físico-químiques: temperatura superior a 40º i pH fora del marge 6-9.

Pel que fa a concentracions de contaminants, es fixen els següents límits expressats en mg/l : clorurs (2000), diòxid de sofre (5), DQO (3000). La relació DQO/DBO ha d'ésser inferior a 2.

3. Les relacions de contaminants i llurs concentracions, establertes en els punt anterior, no es consideren exhaustius ni excloents i podran ser revisades periòdicament per l'Ajuntament d'acord amb la legislació vigent en cada moment. D'altra banda, es podran modificar les prescripcions i limitacions anterior en atenció a consideracions particulars no incloses en aquest apartat, quan la xarxa de clavegueram ho requereixi.

4. Olors

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta. Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

2. Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la seva localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

3. Mentre no hi hagi equips capaços de detectar les olors, i se'n desconegui la composició de les emissions, la valoració es realitzarà a partir de l'apreciació de les molèsties que comporten i s'efectuarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies i hores diferents detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire. Es realitzaran un mínim de tres valoracions per persona.

4. En qualsevol cas, les olors detectables sense instruments, només podran emetre's durant un 2% del temps de funcionament de l'activitat generadora, en una quantitat tal que el cinquanta per cent de la població de l'entorn immediat no les percebi.

5. Risc d'incendi

1. Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.

2. En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix la següent taula d'admissibilitat.

	RISC INTRÍNSEC							
	BAIX		MITJÀ			ALT		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
0								

3. Les activitats instal·lades en situació 1, 2, 3 i 4 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

4. La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció del nivell de risc intrínsec existent.

6. Risc d'explosió

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques.

a. Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos.

- Processos endotèrmics.

- Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.).

Administració Local

- Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

b. Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús dels quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent (reglament d'instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitària).

3. No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials (clau 1). En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

7. Radiacions electromagnètiques

1. S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

2. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups.

a. Radiacions no ionitzants.

b. Radiacions ionitzants.

3. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3.000 THz tals com sub-ràdio freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

4. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 PHz. En aquest grup es troben les radiacions següents, ultraviolades, ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

5. S'entén per instal·lacions radioactives, d'acord amb la Llei 25/1964 de 29 d'abril, sobre energia nuclear.

a. Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.

b. Els aparells productors de radiacions ionitzants.

c. Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.

6. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72.

a. Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran pel que indica el Reial Decret 1891/91.

b. Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els nuclis emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del decret 2869/72.

c. Les instal·lacions que encara que continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents.

- Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuita.

- Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem per hora o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància abans esmentada.

- Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

- Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0'002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0'01 uc/g.

- Equips en què els electrons s'accelerin a una energia no superior a 5 KeV.

7. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

a. Instal·lacions radioactives de primera categoria.

Les fàbriques de producció d'urani.

Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.

Les instal·lacions industrials d'irradiació.

b. Instal·lacions radioactives de segona categoria.

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apendix del decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 KV.

Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c. Instal·lacions radioactives de tercera categoria.

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de raig X la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 KV.

8. No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants classificades de primera categoria segons l'article anterior en el terme municipal de Manresa.

9. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

8. Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació

1. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega.

Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació.

a. Comerç de superfície total superior a 500 m2.

b. Comerç de gran superfície.

c. Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.

d. Indústria aïllada i separada.

e. Magatzems de superfície superior a 200 m2.

f. Els que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament.

2. Condicions de càrrega i descàrrega.

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins dels límits de la parcel·la i tindrà com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10 metres de llargada i tres metres d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de quatre metres en carrers d'amplada igual o inferior a set metres i de tres metres en carrers d'amplada superior a set metres. En cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en cas de que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2x6 metres, caldrà justificar degudament l'adequada funcionalitat de l'accés amb la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal de que no dificultin el trànsit per la via pública.

3. Càrrega i descàrrega a la via pública.

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

VIGÈNCIA FIGURES DE PLANEJAMENT ANTERIORS AL PLA

Denominació	*Aprovació definitiva*
1. Són de plena aplicació aquelles determinacions que no resultin contradictòries amb les determinacions d'aquest pla general de les figures de planejament següents:	
Programa d'ac tuació urbanística Els Comtals	30 de desembre de 1996
Pla parcial Els Comtals	30 de desembre de 1996
Pla parcial Bases de Manresa	25 d'octubre de 1995
Pla parcial previsió equipament comercial	30 de maig de 1990

Denominació	*Aprovació definitiva*
Pla especial recorregut per a vianants Joc de la Pilota	5 de juny de 1996
Pla especial Plaça Immaculada	30 de desembre de 1996
Pla especial zona d'acampada	6 de juliol de 1994
Pla especial Barreras	22 de gener de 1997
Pla especial cases barates Sagrada Família	15 de juny de 1994
Pla especial d'equipaments	15 de juny de 1993
Pla especial Plaça Porxada	19 de maig de 1993

Administració Local

Denominació	*Aprovació definitiva*
Pla especial Cal Gravat	3 de març de 1993
Pla especial viari Bases de Manresa	9 de desembre de 1992
Pla especial El Cardener	25 de març de 1992
Pla especial Guardia Civil	22 de gener de 1992
Pla especial protecció patrimoni	23 de gener de 1985
Pla especial de Puigmercadal	31 d'octubre de 1984
Pla especial millora urbana de Manresa	16 de febrer de 1983
Estudi de detall parc de les aigues-Guifré El Pilós	11 de gener de 1996
Estudi de detall Arquitecte Montagut	
Estudi de detall parcel·la 2 Cal Gravat	22 de febrer de 1995
Estudi detall cantonada carrer Nou-Canal	21 de juny 1994
Estudi de detall parcel·la 393 Cal Gravat	15 de març de 1994
Estudi de detall Barcelona, S. Teresa i Pica d'Estats	15 de març de 1994
Estudi de detall parcel·la 297 Cal Gravat	30 de desembre de 1993
Estudi de detall parcel·la 104 Cal Gravat	29 d'octubre de 1993
Estudi de detall parcel·la 131 Cal Gravat	29 d'octubre de 1993
Estudi de detall ordenació blocs polígon Cal Gravat	19 d'octubre de 1993
Estudi de detall alineació carrer Font del Gat	19 d'octubre de 1993
Estudi de detall carrer de la Pau, cantonada Amadeu Vives	1 d'octubre de 1993
Estudi de detall parcel·la 2 Cal Gravat	21 de setembre de 1993
Estudi de detall Parroquia Sant Pere Apostol	21 de setembre de 1993
Estudi de detall parcel·la passatge Ferrocarril, Súria i Font del Gat	21 de setembre de 1993
Estudi de detall carrer Florida 27	19 de gener de 1993
Estudi de detall solar Sector Saleses	23 de desembre de 1992
Estudi de detall desenvolupament clau Bj carrer Carrió	21 d'abril de 1992
Estudi de detall ordenació volums carretera de Vic 126-130	21 d'abril de 1992
Estudi de detall Barcelona, Ginjoler, Carrasco i Formiguerà	17 de desembre de 1991
Estudi de detall sector Joc de la Pilota	16 de juliol de 1991
Estudi de detall alineació Pius Font i Quer	16 d'octubre de 1991
Estudi de detall Sant Blai, Bisbe Perelló, carretera del Pont Vilomara	15 d'octubre de 1991
Estudi de detall muralla de Sant Francesc	25 de maig de 1991
Estudi de detall Mediodia Residencial	19 de juny de 1989
Estudi de detall Molí de les Puntes	16 de gener de 1989
Estudi de detall Campanes, Sant Francesc, Passeig del Riu	30 de juny de 1988
Estudi de detall edifici La Polar	17 de febrer de 1988
Estudi de detall equipament polivalent carrer Oleguer Miró	18 de novembre de 1987
Estudi de detall parròquia Sant Josep	24 d'abril de 1986
Estudi de detall Sant Blai, Bisbe Perelló, Sant Llatzer i Sant Magí	4 d'abril de 1986
Estudi de detall ordenació volums Pere III, 39	4 d'abril de 1986
Estudi de detall Sant Magí - Sant Llatzer	26 de juliol de 1985
Estudi de detall Pau Casals, Pep Ventura i Amdeu Vives	27 de juny de 1985
Estudi de detall carrer Viladordis	29 de juny de 1984
Estudi de detall Sant Magí, Oms i de Prat, Sant Llatzer	7 de desembre de 1983
Estudi de detall Hospital Sant Andreu	23 de desembre de 1982
Estudi de detall Polígon Industrial Bufalvent	31 de març de 1982
Estudi de detall La Parada	4 de març de 1981
2. Queden expressament derogats els següents instruments de planejament:	
Pla parcial Tossal dels Cogalons	18 de setembre de 1995
Pla parcial Els Dolors	11 de juliol de 1984
Pla especial El Congost	22 de juny de 1993
Pla especial Pere III	19 de juny de 1991
Pla especial viari accessibilitat equipament comercial	23 de gener de 1991
Pla especial camping Les Farreres	28 d'octubre de 1981
Estudi de detall La Balconada	25 de maig de 1984
Estudi de detall Fonollar, Ramon Llull, Francesc Moragas	1 de juliol de 1983
Estudi de detall Arquitecte Gaudí, Trieta, Sant Cristòfol	3 de març de 1982

Manresa, abril de 1997.
Per l'equip redactor.

ANNEX

RELACIÓ D'EDIFICACIONS RESIDENCIALS EN SÒL NO URBANITZABLE

Entitat	*Edificació*
Camí del Suanya	Ca l'Estevet
	Tano Vell
	Torre la Cuca
	Torre Lluvià
	Torre March
	Torre Pardals
Colomer	Cal Freixanet
	Casa Alberti
	Casa Filomana
	Casa Grau Sala
	Casa Pla
	Casa Sans
	Costafreda
	Torre Camprubí
Comtals	Ca l'Agneta
	Cal Cardona
	Cal Frare
	Cal Monistrolà
	Cal Sol
	Can Belles
Farreras	Ca La Joaquima
	Ca l'Esteve
	Ca l'Olaguer
	Cal Jaume
	Can Valentí
Guix	Casa Arderiu
	Casa Ballarà
	Casa Closa
	Casa Pia
	Casa Plans
	Casa Joncadella
Oller	Cal Cisteller
	Cal Gasparó
	Casa Monistrolà
	Casa Oliveras
	Casa Setó
	Casa Torrents
	Mas de l'Oller
	Masia Nova
	Masia Vella Oller
	Torre Megolla
Plana del Pont Nou	Cal Cap de Meló
	Cal Guixes
	Cal Sant Pare
	Casa Minguet
	Cal Ferrer
Pont de Vilomara	Casa Angla
	Casa Monistrolà
Santa Caterina	Cal Perrot
	Cal Vallés
	Can Joan
	Casa biosca
	Casa Oliva
	Casa Pere
	Casa Roma
	Casa Teleca
	Casa Troy
	Casa Viñals
	Els Corrons
	Torre Selga
	Casa Brunet
	Casa castel
	Casa Sanllehí
	Casa Serra
	Torre Morros
Xup	Ca La Pepa
	Ca l'Enricoi
	Cal Cabanes
	Casa Florentina
	Costa Brava
	Mas del Portell
	Cal Devant
	Cal Minguet
	Cal Tòfol
	Casa Fernández
	Casa Ribalta
	Casa Seubas

PLA GENERAL DE MANRESA

ANNEX A LA NORMATIVA

TEXT REFÓS

ABRIL DE 1997

AJUNTAMENT DE MANRESA

ANNEX 1

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU 1 Mión
PAU 2 Concòrdia
PAU 3 La Parada
PAU 4 L'Agulla
PAU 5 Can Majó

Administració Local

PAU 6 Can Teula
PAU 7 Pujada Roja
PAU 8 Les Cots
PAU 9 Bellavista

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 1 Mión

1. Superfície total	116.293 m2	100
2. Sòl públic	58.147 m2	50
Viari	23.259 m2	20
Espais Lliures	23.259 m2	20
Equipaments	11.629 m2	10
3. Sòl d'aprofitament privat	58.147 m2	50
4. Sostre màxim edificable	69.776 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,6 m2s/m2s	
6. Densitat màxima d'habitatges	45 hab/ha	

7. Objectius

Es fixen com a objectius del programa d'actuació la creació de sòl residencial amb una ordenació que possibiliti la connexió dels teixits existents per darrera el Puigberenguer, amb la consecució d'un vial corresponent a l'estructura general de la ciutat que formalitza el límit de la futura extensió d'aquesta.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 2 Concòrdia

1. Superfície total	84.435 m2	100
2. Sòl públic	46.439 m2	55
Viari	12.665 m2	15
Espais Lliures	8.444 m2	10
Equipaments	25.331 m2	30
3. Sòl d'aprofitament privat	37.996 m2	45
4. Sostre màxim edificable	42.218 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del programa d'actuació es centren en la consecució de dues infraestructures de comunicació bàsiques per al desenvolupament de la ciutat, el carrer Concòrdia i l'Avinguda de la Font del Gat, així com en la disposició d'una àmplia superfície destinada a equipament educatiu de caràcter universitari.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 3 La Parada

1. Superfície total	138.655 m2	100
2. Sòl públic	97.059 m2	70
Viari	27.731 m2	20
Espais Lliures	47.143 m2	34
Equipaments	22.185 m2	16
3. Sòl d'aprofitament privat	41.597 m2	30
4. Sostre màxim edificable	69.328 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Es fixen com a objectius del programa d'actuació la realització d'un creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació de l'assentament urbà amb la ronda exterior.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 4 l'Agulla

1. Superfície total	131.167 m2	100
2. Sòl públic	78.700 m2	60
Viari	13.117 m2	10
Espais Lliures	26.233 m2	20
Equipaments	39.350 m2	30
3. Sòl d'aprofitament privat	52.467 m2	40
4. Sostre màxim edificable	19.675 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,15	
6. Densitat màxima d'habitatges	3 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del programa d'actuació es centren en el desenvolupament dels terrenys propers al parc de l'Agulla, tot recollint les edificacions preexistents, i en la consecució d'una superfície destinada a equipament.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 5 Can Majó

1. Superfície total	40.334 m2	100
2. Sòl públic	14.520 m2	36
Viari	6.050 m2	15
Espais Lliures	6.050 m2	15
Equipaments	2.420 m2	6
3. Sòl d'aprofitament privat	25.814 m2	64
4. Sostre màxim edificable	20.167 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del programa d'actuació es centren en la correcta ordenació dels terrenys que es situen al sud del barri de les Cots, més enllà de l'escola Francesc Barjau.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 6 Can Teula

1. Superfície total	101.612 m2	100
2. Sòl públic	36.580 m2	36
Viari	15.242 m2	15
Espais Lliures	15.242 m2	15
Equipaments	6.097 m2	6
3. Sòl d'aprofitament privat	65.032 m2	64
4. Sostre màxim edificable	50.806 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del programa d'actuació es centren en la correcta ordenació dels terrenys situats entre el carrer Viladordis i l'eix del Llobregat.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 7 Pujada Roja

1. Superfície total	105.763 m2	100
2. Sòl públic	38.075 m2	36
Viari	15.864 m2	15
Espais Lliures	15.864 m2	15
Equipaments	6.346 m2	6
3. Sòl d'aprofitament privat	67.688 m2	64
4. Sostre màxim edificable	52.882 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del programa d'actuació es centren en l'ordenació d'uns terrenys caracteritzats per una accidentada topografia i l'existència d'usos i edificacions diversos.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 8 Les Cots

1. Superfície total	193.059 m2	100
2. Sòl públic	96.530 m2	50
Viari	28.959 m2	15
Espais Lliures	38.612 m2	20
Equipaments	28.959 m2	15
3. Sòl d'aprofitament privat	96.530 m2	50
4. Sostre màxim edificable	115.835 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,6	
6. Densitat màxima d'habitatges	45 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del programa d'actuació es centren en l'ordenació dels terrenys situats al nord del carrer Viladordis.

PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

P.A.U 9 Bellavista

1. Superfície total	125.863 m2	100
2. Sòl públic	45.311 m2	36
Viari	25.173 m2	20
Espais Lliures	12.586 m2	10

Administració Local

Equipaments	7.552 m2	6
3. Sòl d'aprofitament privat	80.552 m2	64
4. Sostre màxim edificable	25.173 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,2	
6. Densitat màxima d'habitatges	12 hab/ha	

7. Objectius

Aquest programa d'actuació es planteja com a objectiu principal la consecució d'una alternativa d'habitatge, inexistent a l'assentament urbà, que, a la vegada, possibiliti la reorganització dels diferents nuclis que es desenvolupen en l'actualitat a la banda oposada del riu Cardener.

ANNEX 2

PLANS PARCIALS

PP 1 La Parada
PP 2 bases de Manresa
PP 3 Tossal dels Cigalons 1
PP 4 Tossal dels Cigalons 2
PP 5 Bisbe Perelló
PP 6 Sagrada Familia
PP 7 Maixanet
PP 8 Font
PP 9 Can Serra
PP 10 can perramon
PP 11 Les Cots
PP 12 Pont Nou
PP 13 Els Trullols 1
PP 14 Els Comtals
PP 15 Els Trullols 2
PP 16 El Joncar

PLANS PARCIALS

P.P 1 La Parada

1. Superfície total	240.836 m2	100
2. Sòl públic	132.460 m2	55
Viari	60.209 m2	25
Espais lliures	43.350 m2	18
Equipaments	28.900 m2	12
3. Sòl d'aprofitament privat	108.376 m2	45
4. Sostre màxim edificable	192.669 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,8	
6. Densitat màxima d'habitatges	55 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en la definició d'una via d'accés a la ciutat des de la ronda exterior que possibiliti la seva connexió amb la carretera de Vic, definint-se a partir d'aquest eix l'ordenació del sector. El desenvolupament del Pla parcial comporta necessàriament la consecució del correcte enllaç entre aquest eix i el polígon dels Dolors, el qual ve condicionat per la presència del ferrocarril.

PLANS PARCIALS

P.P 2 Bases de Manresa

1. Superfície total	91.467 m2	100
2. Sòl públic	53.966 m2	59
Viari	22.867 m2	25
Espais lliures	13.720 m2	15
Equipaments	17.379 m2	19
3. Sòl d'aprofitament privat	37.501 m2	41
4. Sostre màxim edificable	96.040 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,05	
6. Densitat màxima d'habitatges	70 hab/ha	

7. Objectius

Aquest sector de Pla parcial disposa d'un avanç de planejament aprovat definitivament el 25 d'octubre de 1995, el qual delimita dos subsectors, un dels quals consta de Pla parcial aprovat definitivament. Aquest avanç de planejament fixa com a objectius d'aquest Pla parcial, l'ordenació del sector a partir de la seva concepció com a peça de connexió dels teixits existents, amb la continuïtat de la xarxa viària i la localització dels espais de cessió en els punts de màxima accessibilitat.

PLANS PARCIALS

P.P 3 Tossal dels Cigalons 1

1. Superfície total	55.824 m2	100
2. Sòl públic	31.820 m2	57
Viari	11.165 m2	20
Espais lliures	13.956 m2	25
Equipaments	6.699 m2	12
3. Sòl d'aprofitament privat	24.004 m2	43
4. Sostre màxim edificable	58.615 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,05	
6. Densitat màxima d'habitatges	75 hab/ha	

7. Objectius

Es fixen com a objectius del Pla parcial l'ordenació del sector a partir de la seva concepció com a peça de connexió dels teixits existents, amb la continuïtat de la xarxa viària i, en concret, la prolongació del carrer Capità Cortès, i la localització dels espais de cessió en els punts de màxima accessibilitat.

PLANS PARCIALS

P.P 4 Tossal dels Cigalons 2

1. Superfície total	39.091 m2	100
2. Sòl públic	22.282 m2	57
Viari	7.818 m2	20
Espais lliures	9.773 m2	25
Equipaments	4.691 m2	12
3. Sòl d'aprofitament privat	16.809 m2	43
4. Sostre màxim edificable	41.046 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,05	
6. Densitat màxima d'habitatges	75 hab/ha	

7. Objectius

Es fixen com a objectius del Pla parcial l'ordenació del sector a partir de la seva concepció com a peça de connexió dels teixits existents, amb la continuïtat de la xarxa viària i, en concret, del carrer Lepanto, i la localització dels espais de cessió en els punts de màxima accessibilitat.

PLANS PARCIALS

P.P 5 Bisbe Perelló

1. Superfície total	27.879 m2	100
2. Sòl públic	13.940 m2	50
Viari	4.182 m2	15
Espais lliures	6.970 m2	25
Equipaments	2.788 m2	10
3. Sòl d'aprofitament privat	13.940 m2	50
4. Sostre màxim edificable	22.303 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,8	
6. Densitat màxima d'habitatges	55 hab/ha	

7. Objectius

L'objectiu del Pla parcial es centra en l'ordenació d'uns terrenys determinats per la seva topografia i els condicionants que imposen els seus límits.

PLANS PARCIALS

P.P 6 Sagrada Família

1. Superfície total	48.982 m2	100
2. Sòl públic	24.491 m2	50
Viari	7.347 m2	15
Espais lliures	9.796 m2	20
Equipaments	7.347 m2	15
3. Sòl d'aprofitament privat	24.491 m2	50
4. Sostre màxim edificable	39.186 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,8	
6. Densitat màxima d'habitatges	55 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del pla parcial es centren en l'ordenació dels terrenys situats entre la ciutat consolidada i el traçat de la sèquia, el qual ha de configurar el parc linial del sector est.

PLANS PARCIALS

P.P 7 Maixanet

1. Superfície total	82.320 m2	100
2. Sòl públic	41.160 m2	50
Viari	12.348 m2	15
Espais lliures	16.464 m2	20
Equipaments	12.348 m2	15
3. Sòl d'aprofitament privat	41.160 m2	50
4. Sostre màxim edificable	57.624 m2	

Administració Local

5. Edificabilitat bruta màxima	0,7
6. Densitat màxima d'habitatges	55 hab/ha

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en la correcta ordenació dels terrenys directament vinculats a l'accés a la ciutat des de l'eix del Llobregat a partir del carrer Viladordis.

PLANS PARCIALS

P.P 8 Font

1. Superfície total	46.339 m2	100
2. Sòl públic	22.243 m2	48
Viari	9.268 m2	20
Espais lliures	4.634 m2	10
Equipaments	8.341 m2	18
3. Sòl d'aprofitament privat	24.096 m2	52
4. Sostre màxim edificable	32.437 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,7	
6. Densitat màxima d'habitatges	55 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en l'ordenació dels terrenys situats més enllà del barri de la Font, els quals formalitzen bona part del carrer que esdevé l'eix estructurador del sector est.

PLANS PARCIALS

P.P 9 Can Serra

1. Superfície total	63.351 m2	100
2. Sòl públic	25.974 m2	41
Viari	9.503 m2	15
Espais lliures	8.869 m2	14
Equipaments	7.602 m2	12
3. Sòl d'aprofitament privat	37.377 m2	59
4. Sostre màxim edificable	31.676 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en l'ordenació d'un tram del carrer que esdevé l'eix estructurador del sector est de la ciutat.

PLANS PARCIALS

P.P 10 Can Perramon

1. Superfície total	93.623 m2	100
2. Sòl públic	38.385 m2	41
Viari	14.043 m2	15
Espais lliures	13.107 m2	14
Equipaments	11.235 m2	12
3. Sòl d'aprofitament privat	55.238 m2	59
4. Sostre màxim edificable	46.812 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en l'ordenació dels terrenys situats al sud del traçat de la sèquia en la part més propera a l'assentament urbà, el qual es configura com es parc linial del sector est de la ciutat

PLANS PARCIALS

P.P 11 Les Cots

1. Superfície total	25.017 m2	100
2. Sòl públic	10.757 m2	43
Viari	3.753 m2	15
Espais lliures	2.502 m2	10
Equipaments	4.503 m2	18
3. Sòl d'aprofitament privat	14.260 m2	57
4. Sostre màxim edificable	12.509 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	
6. Densitat màxima d'habitatges	35 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en l'ordenació d'uns terrenys fortament condicionats per la seva situació i les preexistències, situats entre el ferrocarril i el barri de les Cots, amb una clara funció de relligat dels teixits.

PLANS PARCIALS

P.P 12 Pont Nou

1. Superfície total	304.987 m2	100
2. Sòl públic	134.194 m2	44
Viari	45.748 m2	15
Espais lliures	76.247 m2	25
Equipaments	12.199 m2	4
3. Sòl d'aprofitament privat	170.793 m2	56
4. Sostre màxim edificable	182.992 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,6	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	

7. Objectius

El Pla parcial té com a objectiu la creació d'una àrea industrial que es planteja com a extensió i acabament de l'actualment existent al voltant del riu Cardener.

PLANS PARCIALS

P.P 13 Els Trullols 1

1. Superfície total	63.265 m2	100
2. Sòl públic	24.673 m2	39
Viari	6.327 m2	10
Espais lliures	15.816 m2	25
Equipaments	2.531 m2	4
3. Sòl d'aprofitament privat	38.592 m2	61
4. Sostre màxim edificable	25.306 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,4	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en l'ordenació dels terrenys situats al nord del sector dels Trullols terciari.

PLANS PARCIALS

P.P 14 Els Comtals

1. Superfície total	379.208 m2	100
2. Sòl públic	189.604 m2	50
Viari	94.802 m2	25
Espais lliures	75.842 m2	20
Equipaments	18.960 m2	5
3. Sòl d'aprofitament privat	189.604 m2	50
4. Sostre màxim edificable	151.683 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,4	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	

7. Objectius

Els objectius del Pla parcial es centren en l'ordenació dels terrenys situats al llarg de la C-1411, amb la creació d'un espai d'equipament a l'entorn de l'església dels Comtals, edifici inclòs en el Catàleg i Pla especial de protecció.

PLANS PARCIALS

P.P 15 Els Trullols 2

1. Superfície total	122.340 m2	100
2. Sòl públic	47.713 m2	39
Viari	12.234 m2	10
Espais lliures	30.585 m2	25
Equipaments	4.894 m2	4
3. Sòl d'aprofitament privat	74.627 m2	61
4. Sostre màxim edificable	48.936 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,4	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	

7. Objectius

El Pla parcial es delimita amb la finalitat de configurar l'ordenació dels terrenys que formalitzen l'accés a la ciutat des de l'eix del Llobregat per la zona de Cal Gravat. La importància del Pla radica en l'adaptació dels usos terciaris previstos a la morfologia dels terrenys i al viari sobre el que es preveu recolzar tot el creixement de la ciutat per la part de llevant.

PLANS PARCIALS

P.P 16 El Joncar

1. Superfície total	75.504 m2	100
2. Sòl públic	18.876 m2	25
Viari	7.550 m2	10
Espais lliures	7.550 m2	10
Equipaments	3.775 m2	5
3. Sòl d'aprofitament privat	56.628 m2	75
4. Sostre màxim edificable	37.752 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,5	

Administració Local

6. Densitat màxima d'habitatges	-
7. Objectius	Els objectius del Pla parcial se centren en la disposició d'usos dotacionals en una zona d'immillorable accessibilitat, atesa la seva proximitat a l'eix del Llobregat.

ANNEX 3

PLANS ESPECIALS

PE 1 Els Ametllers
PE 2 Cami de la Gravera
PE 3 Avda Joncadella
PE 4 Passeig Pere III
PE 5 Institut
PE 6 Onze de Setembre
PE 7 Cerdanya
PE 8 Alcoholera
PE 9 Trieta
PE 10 Fàbrica Nova
PE 11 Panyos
PE 12 Dos de Maig
PE 13 Mossen Vall
PE 14 muralla Sant Francesc
PE 15 Viladordis
PE 16 Barreres
PE 17 Dama
PE 18 Cami de la Cova
PE 19 Plaça Sant Ignasi

PLANS ESPECIALS

P.E 1 Els Ametllers

1. Superfície total	30.737 m2	100
2. Sòl públic	17.213 m2	56
Viari	7.684 m2	25
Espais lliures	4.918 m2	16
Equipaments	4.611 m2	15
3. Sòl d'aprofitament privat	13.524 m2	44
4. Sostre màxim edificable	36.884 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,20	
6. Densitat màxima d'habitatges	100 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial pretén l'ordenació d'un ampli sector actualment sense implantacions importants amb l'objectiu d'aconseguir el lligam dels teixits que l'envolten i la consecució d'una sèrie d'espais públics.

PLANS ESPECIALS

P.E 2 Camí de la Gravera

1. Superfície total	22.488 m2	100
2. Sòl públic	9.895 m2	44
Viari	4.498 m2	20
Espais lliures	2.699 m2	12
Equipaments	2.699 m2	12
3. Sòl d'aprofitament privat	12.593 m2	56
4. Sostre màxim edificable	17.990 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,8	
6. Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial té com a objectiu principal el de consolidar la correcta connexió entre dos sectors de la ciutat actualment amb unes condicions inadequades, possibilitant, al mateix temps, la consecució d'una àrea d'equipament.

PLANS ESPECIALS

P.E 3 Avda Joncadella

1. Superfície total	9.554 m2	100
2. Sòl públic	6.677 m2	80
Viari	1.433 m2	15
Espais lliures	3.344 m2	35
Equipaments	2.866 m2	30
3. Sòl d'aprofitament privat	1.911 m2	20
4. Sostre màxim edificable	2.866 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,3	
6. Densitat màxima d'habitatges	25 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial es planteja per a la consecució de la correcta ordenació d'uns terrenys que esdevenen estratègicament situats a partir de la consecució de l'enllaç del camí de Joncadella amb l'eix transversal. Els objectius del Pla especial es centren en la definició d'una part dels terrenys d'aprofitament privat amb la finalitat de possibilitar una més immediata consolidació dels espais públics que s'hi preveuen, els quals venen definits per un espai lliure, a situar en la zona de confluència de l'Avda Joncadella amb el carrer Callús, un equipament sanitari assistencial, a situar directament relacionat amb l'espai lliure abans descrit, i un viari destinat a formalitzar la continuïtat del recorregut per a vianants que el Pla preveu paral·lelament al carrer Concòrdia.

PLANS ESPECIALS

P.E 4 Passeig Pere III

1. Superfície total	15.898 m2	100
2. Sòl públic	6.677 m2	42
Viari	318 m2	2
Espais lliures	6.041 m2	38
Equipaments	318 m2	2
3. Sòl d'aprofitament privat	9.221 m2	58
4. Sostre màxim edificable	31.796 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,0	
6. Densitat màxima d'habitatges	150 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial es planteja per a la consecució de la correcta ordenació d'uns terrenys d'una centralitat inquestionable, la formalització de la qual configura una part important del Passeig Pere III, amb l'objectiu d'aconseguir, al mateix temps, la integració de la nova edificació a les preexistències que suposen les edificacions que es conformen al voltant de la plaça Espanya. D'altra banda, es fixa com a objectiu complementari la previsió d'aparcament per a dos-cents vehicles,

PLANS ESPECIALS

P.E. 5 Institut

1. Superfície total	3.719 m2	100
2. Sòl públic	2.789 m2	75
Viari	0 m2	0
Espais lliures	558 m2	15
Equipaments	2.231 m2	60
3. Sòl d'aprofitament privat	930 m2	25
4. Sostre màxim edificable	5.020 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,35	
6. Densitat màxima d'habitatges	120	

7. Objectius

El Pla especial es planteja com a objectiu l'ordenació dels terrenys, considerant els diferents condicionants que hi convergeixen, i principalment la seva relació amb l'edifici de l'Institut, inclòs en el Catàleg i Pla especial de protecció.

PLANS ESPECIALS

P.E 6 Onze de Setembre

1. Superfície total	4.192 m2	100
2. Sòl públic	2.096 m2	50
Viari	2.096 m2	50
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.096 m2	50
4. Sostre màxim edificable	8.384 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,0	
6. Densitat màxima d'habitatges	150 hab/ha	

7. Objectius

L'objectiu del Pla especial es centra en la correcta ordenació dels terrenys vinculats al baixador del ferrocarril, el qual es pretén potenciar, a partir de la definició d'un espai públic que permeti la seva connexió amb la Plaça Onze de Setembre

PLANS ESPECIALS

P.E 7 Cerdanya

1. Superfície total	15.542 m2	100
2. Sòl públic	7.771 m2	50
Viari	6.217 m2	40
Espais lliures	1.554 m2	10
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	7.771 m2	50
4. Sostre màxim edificable	23.313 m2	

Administració Local

5. Edificabilitat bruta màxima	1,50
6. Densitat màxima d'habitatges	120 hab/ha

7. Objectius

Els objectius del Pla especial es centren en l'ordenació d'uns terrenys estretament vinculats al traçat del ferrocarril i amb una situació i característiques que suposen la necessitat de crear la correcta connexió, a nivell viari i de vianants entre el carrer Sèquia i la Crta de Santpedor.

PLANS ESPECIALS

P.E 8 Alcoholera

1. Superfície total	6.960 m2	100
2. Sòl públic	3.410 m2	49
Viari	557 m2	8
Espais lliures	905 m2	13
Equipaments	1.949 m2	28
3. Sòl d'aprofitament privat	3.550 m2	51
4. Sostre màxim edificable	13.920 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,00	
6. Densitat màxima d'habitatges	150 hab/ha	

7. Objectius

Els objectius del Pla especial es centren en l'ordenació d'uns terrenys estretament vinculats a l'estació d'autobusos.

PLANS ESPECIALS

P.E 9 Trieta

1. Superfície total	11.731 m2	100
2. Sòl públic	5.396 m2	46
Viari	821 m2	7
Espais lliures	2.112 m2	18
Equipaments	2.464 m2	21
3. Sòl d'aprofitament privat	6.335 m2	54
4. Sostre màxim edificable	18.183 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,55	
6. Densitat màxima d'habitatges	120 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial es fixa com a objectiu prioritari l'ordenació dels terrenys tot preveient la disposició d'una zona destinada a equipament i una amb destí a espai públic directament relacionada amb el carrer Arquitecte Montagut

PLANS ESPECIALS

P.E 10 Fàbrica Nova

1. Superfície total	65.011 m2	100
2. Sòl públic	36.406 m2	56
Viari	3.901 m2	6
Espais lliures	39.007 m2	60
Equipaments	9.102 m2	14
3. Sòl d'aprofitament privat	28.605 m2	44
4. Sostre màxim edificable	52.008+10.401	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,80+0,16	
6. Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la Via de Sant Ignasi que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà i on el Pla general hi preveu la localització d'un dels quatre parcs urbans que es defineixen en el sòl urbà. El Pla especial ha de preveure destinar el 50% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.
El Pla especial determinarà la distribució d'usos de l'edifici de la Fàbrica Nova objecte de conservació, pel qual es fixa la necessitat de disposar-hi usos dotacionals en almenys el 50% del seu sostre. Així, es preveu una edificabilitat complementària que es correspon amb el sostre de l'edificació a conservar, de la qual es 50% es susceptible de destinar-se als usos que s'assignen a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) i l'altre 50% ha de destinar-se als usos previstos per als equipaments supramunicipals (clau E.0).
D'altra banda, l'ordenació fixada pel Pla especial preveurà una superfície de sòl públic destinada a parc urbà que es disposarà de forma continua d'almenys 3,5 Ha, com a extensió del parc de Sant Ignasi, emetre que les necessitats d'aparcament que generi l'aprofitament de la fàbrica a conservar, per qualsevol dels usos previstos, no podrà preveure's ni en el sòl ni en el subsòl de l'espai públic delimitat com a parc urbà.

PLANS ESPECIALS

P.E 11 Els Panyos

1. Superfície total	29.325 m2	100
2. Sòl públic	16.129 m2	55
Viari	0 m2	0
Espais lliures	14.663 m2	50
Equipaments	1.466 m2	5
3. Sòl d'aprofitament privat	13.196 m2	45
4. Sostre màxim edificable	58.650 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,8	
6. Densitat màxima d'habitatges	150 hab/ha	

7. Objectius

L'objectiu del Pla especial, aprovat definitivament el 25 de març de 1992, es centra en l'ordenació dels terrenys que caracteritzen un dels fronts del riu Cardener.

PLANS ESPECIALS

P.E 12 Dos de Maig

1. Superfície total	7.680 m2	100
2. Sòl públic	3.840 m2	50
Viari	0 m2	0
Espais lliures	3.840 m2	50
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	3.840 m2	50
4. Sostre màxim edificable	11.520 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,50	
6. Densitat màxima d'habitatges	120 hab/ha	

7. Objectius

L'objectiu del Pla especial es centra en la correcta ordenació d'uns terrenys situats en una zona escassament desenvolupada de la ciutat.

PLANS ESPECIALS

P.E 13 Mossèn Vall

1. Superfície total	19.412 m2	100
2. Sòl públic	11.259 m2	58
Viari	0 m2	0
Espais lliures	3.882 m2	20
Equipaments	7.377 m2	38
3. Sòl d'aprofitament privat	8.153 m2	42
4. Sostre màxim edificable	29.118 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,50	
6. Densitat màxima d'habitatges	120 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial es planteja l'ordenació dels terrenys delimitats de tal manera que es possibiliti l'alliberament d'una part important de la seva superfície com a espai públic, la situació del qual vindrà determinada per la resta d'espais públics del sector.

PLANS ESPECIALS

P.E 14 Muralla Sant Francesc

1. Superfície total	8.018 m2	100
2. Sòl públic	3.528 m2	44
Viari	722 m2	9
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	2.806 m2	35
3. Sòl d'aprofitament privat	4.490 m2	56
4. Sostre màxim edificable	9.622 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,20	
6. Densitat màxima d'habitatges	100 hab/ha	

7. Objectius

El Pla especial es planteja per a l'ordenació dels terrenys situats en la desembocadura del Pont Fumat, el desenvolupament dels quals es supeditat a l'espai qualificat com a equipament educatiu del carrer Mossèn Vall

PLANS ESPECIALS

P.E 15 Viladordis

1. Superfície total	9.866 m2	100
2. Sòl públic	2.269 m2	23
Viari	1.283 m2	13
Espais lliures	987 m2	10
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	7.597 m2	77
4. Sostre màxim edificable	8.879 m2	

Administració Local

5. Edificabilitat bruta màxima	0,90
6. Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha
7. Objectius	

El Pla especial es planteja per a possibilitar un cert creixement del barri de Viladordis, adequat a les seves necessitats de desenvolupament.

PLANS ESPECIALS

P.E 16 Barreres

1. Superfície total	30.600 m2	100
2. Sòl públic	10.710 m2	35
Viari	4.590 m2	15
Espais lliures	6.120 m2	20
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	19.890 m2	65
4. Sostre màxim edificable	73.440 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,40	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	
7. Objectius		

El Pla especial es planteja per a l'ordenació de la part oest del nucli antic, amb l'objectiu d'alliberar superfície de terreny destinada a espai lliure amb la creació d'uns recorreguts de connexió d'aquests amb els existents. D'altra banda, es fixa com a objectiu complementari la previsió d'aparcament per a cent-cinquanta vehicles.

PLANS ESPECIALS

P.E 17 Dama

1. Superfície total	1.868 m2	100
2. Sòl públic	374 m2	20
Viari	0 m2	0
Espais lliures	374 m2	20
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	1.494 m2	80
4. Sostre màxim edificable	3.362 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,80	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	
7. Objectius		

El Pla especial es planteja per a l'ordenació de dues illes del nucli antic caracteritzades per la seva escassa consolidació.

PLANS ESPECIALS

P.E 18 Camí de la Cova

1. Superfície total	4.512 m2	100
2. Sòl públic	1.805 m2	40
Viari	0 m2	0
Espais lliures	1.805 m2	40
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.707 m2	60
4. Sostre màxim edificable	8.122 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,80	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	
7. Objectius		

El Pla especial pretén la formulació del front d'edificació que es configura com a primer pla de la façana de la ciutat en el sector de la Cova, amb la intenció de formalitzar a la vegada un recorregut per a vianants d'enllaç entre l'accés a la passarel·la, de connexió del barri Escodines amb la plaça Immaculada, i l'edifici de la Cova. D'altra banda, es fixa com a objectiu complementari la previsió d'aparcament per a cent-cinquanta vehicles,

PLANS ESPECIALS

P.E 19 Plaça Sant Ignasi

1. Superfície total	1.160 m2	100
2. Sòl públic	232 m2	20
Viari	0 m2	0
Espais lliures	232 m2	20
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	928 m2	80
4. Sostre màxim edificable	2.088 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,80	
6. Densitat màxima d'habitatges	-	
7. Objectius		

El Pla especial es planteja per a l'ordenació del front de la plaça Sant Ignasi.

ANNEX 4

UNITATS D'ACTUACIÓ

UA 1 Mión
UA 2 Pirineu
UA 3 Plaça Bages
UA 4 Mossèn Serapi Ferrer
UA 5 Can Font
UA 6 Camí del Colomer 1
UA 7 Camí del Colomer 2
UA 8 Guillem de Català 1
UA 9 Guillem de Català 2
UA 10 Lepanto
UA 11 Barcelona-Ginjoler
UA 12 Auxiliar Tèxtil
UA 13 Sol
UA 14 Segre
UA 15 Dos de Maig
UA 16 Florinda
UA 17 Francesc Macià
UA 18 Sardana
UA 19 Joan Amades
UA 20 Bisbe Perelló
UA 21 Sant Blai
UA 22 Divina Pastora 1
UA 23 Divina Pastora 2
UA 24 Immaculada
UA 25 Sant Pau
UA 26 Montcau
UA 27 Dolors Sallent
UA 28 Dolors Polígon
UA 29 Dolors Nord
UA 30 Els Comtals

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 1 Mión

1. Superfície total	3.598 m2	100
2. Sòl públic	1.583 m2	44
Viari	1.079 m2	30
Espais lliures	504 m2	14
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.015 m2	56
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu l'ordenació dels terrenys, d'acord amb una xarxa viària prèviament fixada.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 2 Pirineu

1. Superfície total	4.846 m2	100
2. Sòl públic	2.132 m2	44
Viari	1.066 m2	22
Espais lliures	1.066 m2	22
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.714 m2	56
4. Sostre màxim edificable	8.238 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,7	
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la configuració del front d'edificació, en concordança amb els espais lliures que es preveuen.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 3 Plaça Bages

1. Superfície total	2.212 m2	100
2. Sòl públic	1.217 m2	55
Viari	1.217 m2	55
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	995 m2	45
4. Sostre màxim edificable	4.866 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,2	
6. Sistema d'actuació		Compensació

Administració Local

7. Objectius
La unitat d'actuació pretén la formalització de la plaça Bages, augmentant les seves actuals dimensions.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 4 Mossèn Serapi Ferrer

1. Superfície total	5.285 m2	100
2. Sòl públic	1.321 m2	25
Viari	1.321 m2	25
Espais lliures		0
Equipaments		0
3. Sòl d'aprofitament privat	3.964 m2	75
4. Sostre màxim edificable		
5. Edificabilitat bruta màxima		
8. Sistema d'actuació		Compensació
9. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu l'obertura de la prolongació del carrer Mossèn Serapi Ferrer.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 5 Can Font

1. Superfície total	10.316 m2	100
2. Sòl públic	3.611 m2	35
Viari	3.611 m2	35
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	6.705 m2	65
4. Sostre màxim edificable	8.562 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	0,83	
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació pretén la consecució de part del carrer concòrdia a partir de l'edificació dels terrenys colindants als dipòsits nous.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 6 Camí del Colomer 1

1. Superfície total	10.634 m2	100
2. Sòl públic	4.147 m2	39
Viari	2.020 m2	19
Espais lliures	2.127 m2	20
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	6.487 m2	61
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la formalització del primer tram del camí del Colomer, a partir del qual s'estructura bona part del sector de pla parcial la parada.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 7 Camí del Colomer 2

1. Superfície total	5.070 m2	100
2. Sòl públic	2.789 m2	55
Viari	1.369 m2	27
Espais lliures	1.420 m2	28
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.282 m2	45
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la formalització del primer tram del camí del colomer.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 8 Guillem de Catà 1

1. Superfície total	4.761 m2	100
2. Sòl públic	1.524 m2	32
Viari	809 m2	17
Espais lliures	714 m2	15
Equipaments		
3. Sòl d'aprofitament privat	3.237 m2	68
4. Sostre màxim edificable	4.761 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1 m2s/m2s	
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la connexió del barri de la Mión a partir de la connexió d'un dels carrers que l'integren amb el carrer Girona.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 9 Guillem de Catà 2

1. Superfície total	1.680 m2	100
2. Sòl públic	1.176 m2	70
Viari	773 m2	46
Espais lliures	403 m2	24
Equipaments		
3. Sòl d'aprofitament privat	504 m2	30
4. Sostre màxim edificable		
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la connexió del barri de la Mión a partir de possibilitar la continuïtat d'un dels carrers de la seva xarxa viària.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 10 Lepanto

1. Superfície total	3.010 m2	100
2. Sòl públic	903 m2	30
Viari	903 m2	30
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.107 m2	70
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu l'obertura del tram del carrer Lepanto que abarca des del carrer general prim fins el carrer Alcalde Armengou, amb la disposició d'uns fronts d'edificació directament vinculats a aquest nou carrer.

UnitatS d'actuació

U.A. 11 Barcelona-Ginjoler

1. Superfície total	4.020 m2	100
2. Sòl públic	2.010 m2	50
Viari	0 m2	0
Espais lliures	2.010 m2	50
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.010 m2	50
4. Sostre màxim edificable	8.844 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,2	
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució de l'espai lliure que es proposa a la part central dels terrenys que delimita, el qual s'entén en directa relació amb el que es fixa a l'altre front del carrer Carrasco i Formiguera. Es fixa com a càrrega d'urbanització de la unitat el 50% del carrer 222.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 12 Auxiliar Tèxtil

1. Superfície total	5.435 m2	100
2. Sòl públic	1.794 m2	33
Viari	1.033 m2	19
Espais lliures	761 m2	14
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	3.641 m2	67
4. Sostre màxim edificable	15.218 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,8	
8. Sistema d'actuació		Compensació
9. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un ampli vial de connexió entre el carrer sant Joan d'En Coll i la carretera de Vic.

Administració Local

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 13 Sol

1. Superfície total	4.160 m2	100
2. Sòl públic	2.038 m2	49
Viari	374 m2	9
Espais lliures		0
Equipaments	1.664 m2	40
3. Sòl d'aprofitament privat	2.122 m2	51
4. Sostre màxim edificable	7.072 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,7 m2/m2	
8. Sistema d'actuació		Cooperació

9. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un espai per a equipament.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 14 Segre

1. Superfície total	7.577 m2	100
2. Sòl públic	2.728 m2	36
Viari	0 m2	0
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	2.728 m2	36
3. Sòl d'aprofitament privat	4.849 m2	64
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la cessió de l'edifici de les forces hidroelèctriques del Segre, inclòs en el catàleg i pla especial de protecció, i la seva parcel·la annexa tot possibilitant la consolidació dels fronts edificats dels carrers que l'envolten, mantenint l'exigència de formalitzar el nombre suficient d'accessos a l'espai central. El desenvolupament de la unitat es supedita a la cessió de la superfície i del vol de d'espai que es situa entre la línia fixada com a profunditat edificable dels fronts d'edificació inclosos en la unitat i la delimitació de l'espai públic destinat a equipament.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 15 Dos de Maig

1. Superfície total	9.040 m2	100
2. Sòl públic	4.791 m2	53
Viari	0 m2	0
Espais lliures	4.791 m2	53
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	4.249 m2	47
4. Sostre màxim edificable	14.464 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,6	
6. Sistema d'actuació		Compensació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la disposició d'un espai lliure en aquesta àrea central del barri de Valldaura, en directa relació amb els espais públics que es localitzen en les illes adjacents i amb la previsió d'una edificació que es concentra a banda i banda dels terrenys que s'inclouen en la delimitació de la unitat. El pla preveu per aquesta unitat una edificabilitat complementària de 0,06 m2s/m2s per a usos dotacionals a situar en planta baixa.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 16 Florinda

1. Superfície total	5.837 m2	100
2. Sòl públic	3.210 m2	55
Viari	584 m2	10
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	2.627 m2	45
3. Sòl d'aprofitament privat	2.627 m2	45
4. Sostre màxim edificable	8.463 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,45	
6. Sistema d'actuació		Compensació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un espai d'equipament directament relacionat amb l'edifici de la Florinda.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 17 Francesc Macià

1. Superfície total	5.090 m2	100
2. Sòl públic	2.952 m2	58
Viari	2.952 m2	58
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.138 m2	42
4. Sostre màxim edificable	9.009 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	1,77 m2s/m2s	
6. Sistema d'actuació		Compensació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució del tram inicial de la connexió del carrer Francesc Macià amb el carrer divina pastora.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 18 Sardana

1. Superfície total	828 m2	100
2. Sòl públic	207 m2	25
Viari	207 m2	25
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	621 m2	75
4. Sostre màxim edificable		
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució de la connexió entre Francesc Macià i Divina Pastora.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 19 Joan Amades

1. Superfície total	4.951 m2	100
2. Sòl públic	2.178 m2	44
Viari	0 m2	0
Espais lliures	2.178 m2	44
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.773 m2	56
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu assolir l'espai lliure que es preveu a l'interior de l'illa.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 20 Bisbe Perelló

1. Superfície total	5.796 m2	100
2. Sòl públic	2.724 m2	47
Viari	0 m2	0
Espais lliures	2.724 m2	47
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	3.072 m2	53
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació

7. Objectius

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu assolir l'espai lliure que es preveu a l'interior de l'illa.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 21 Sant Blai

1. Superfície total	7.768 m2	100
2. Sòl públic	3.107 m2	40
Viari	0 m2	0
Espais lliures	3.107 m2	40
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	4.661 m2	60
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació

7. Objectius

Administració Local

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu assolir l'espai lliure que es preveu a l'interior de l'illa.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 22 Divina Pastora 1

1. Superfície total	3.576 m2	100
2. Sòl públic	1.073 m2	30
Viari	1.073 m2	30
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	2.503 m2	70
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu assolir l'espai lliure que es preveu directament vinculat al carrer divina pastora.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 23 Divina Pastora 2

1. Superfície total	2.216 m2	100
2. Sòl públic	820 m2	37
Viari	820 m2	37
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	1.396 m2	63
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu assolir l'espai lliure que es preveu directament vinculat al carrer divina pastora.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 24 Plaça Immaculada

1. Superfície total	1.293 m2	100
2. Sòl públic	608 m2	47
Viari	0 m2	0
Espais lliures	608 m2	47
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	685 m2	53
4. Sostre màxim edificable	2.935 m2	
5. Edificabilitat bruta màxima	2,27	
6. Sistema d'actuació		Expropiació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució de la plaça immaculada.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 25 Sant Pau

1. Superfície total	4.565 m2	100
2. Sòl públic	730 m2	16
Viari	730 m2	16
Espais lliures	0 m2	0
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	3.835 m2	84
4. Sostre màxim edificable		
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la formalització d'un creixement pel nucli de sant pau a partir de la prolongació del carrer Llobregat.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 26 Montcau

1. Superfície total	2.373 m2	100
2. Sòl públic	475 m2	20
Viari	0 m2	0
Espais lliures	475 m2	20
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	1.898 m2	80
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Compensació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un espai lliure directament vinculat al carrer Viladordis.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 27 Dolors Sallent

1. Superfície total	91.439 m2	100
2. Sòl públic	30.175 m2	33
Viari	12.801 m2	14
Espais lliures	17.373 m2	19
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	61.264 m2	67
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu l'extensió del polígon industrial els Dolors fins a assolir el traçat del ferrocarril.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 28 Dolors Polígon

1. Superfície total	191.398 m2	100
2. Sòl públic	57.960 m2	29
Viari	37.974 m2	19
Espais lliures	19.986 m2	10
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	141.903 m2	71
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu el repartiment de càrregues i beneficis derivats del planejament en el polígon industrial els Dolors.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 29 Dolors Nord

1. Superfície total	149.760 m2	100
2. Sòl públic	52.416 m2	35
Viari	23.962 m2	16
Espais lliures	28.454 m2	19
Equipaments	0 m2	0
3. Sòl d'aprofitament privat	97.344 m2	65
4. Sostre màxim edificable	m2	
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació
7. Objectius		

La unitat d'actuació es planteja com a objectiu l'acabament del polígon industrial els Dolors per la part nord.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 30 Els Comtals

1. Superfície total	45.659 m2	100
2. Sòl públic	33.788 m2	74
Viari	11.415 m2	25
Espais lliures	10.958 m2	24
Equipaments	11.415 m2	25
3. Sòl d'aprofitament privat	11.871 m2	26
4. Sostre màxim edificable		
5. Edificabilitat bruta màxima		
6. Sistema d'actuació		Cooperació
7. Objectius		

La unitat d'actuació pretén el desenvolupament d'aquesta àrea de sòl urbà caracteritzada per la preexistència d'unes edificacions corresponents a una colònia obrera inclosa en l'inventari del catàleg i pla especial de protecció, les quals convé conservar garantint la correcta distribució d'espais públics.

Administració Local

ANNEX 5

L'APROFITAMENT MITJÀ

D'acord amb el que preveu el punt 2.2 a de l'article 23 del decret 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, aquest Pla general determina l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial que es delimiten.

L'aprofitament mitjà de cada sector vindrà donat per la diferència entre el valor de les parcel·les urbanitzades i les despeses que originen costos d'urbanització, per la qual cosa, s'escau determinar el valor d'aquests dos components. Aquests valors es fixaran a partir de la definició del valor de la unitat d'aprofitament, el qual s'assimila al valor d'una repercussió del quinze per cent (15%) sobre el mòdul de protecció oficial, sobre el que s'aplica un coeficient corrector del 0,75 amb la finalitat de contemplar el desfase entre la superfície construïda i la superfície útil. Atès que el mòdul de protecció oficial aplicable a Manresa és de 112.092 pts/m2, el valor de repercussió s'establirà en 12.610 pts/m2, d'acord amb la fórmula següent:
112.092 pts/m2 × 0,75 × 0,17 = 12.610 pts/m2

A partir d'aquest valor de repercussió, es defineixen els valors pels diferents tipus de sostres, aplicant un coeficient a la unitat d'aprofitament de manera que el valor resultant s'aproximi als valors reals de mercat. Així mateix es procedeix amb els valors del metre quadrat de vial o de zona verda per urbanitzar.

VALORS SEGONS TIPUS DE SOSTRE		
Residencial plurifamiliar	(11.349 pts/m2)	0.9
Residencial unifamiliar en filera	(13.871 pts/m2)	1.1
Residencial unifamiliar aillada	(22.698 pts/m2)	1.8
Comercial	(18.915 pts/m2)	1.5
Industrial	(8.827 pts/m2)	0.7

VALORS URBANITZACIÓ		
Viari zona residencial.	(15.000 pts/m2)	1.19
Viari zona industrial	(12.000 pts/m2)	0.95
Espais lliures 1	(8.000 pts/m2)	0.63
Espais lliures 2	(5.000 pts/m2)	0.40
Espais lliures 3	(2.000 pts/m2)	0.16

1. LA PARADA

Superfície total		240.836 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	60.209 × 1,19	71.649 u.a.
Espais lliures	43.350 × 0,16	6.936 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	96.334 × 0,9	86.701 u.a.
Unifamiliar en filera	96.334 × 1,1	105.967 u.a.
Diferència		
	105.967 + 86.701 - 6.936 - 71.649	114.083 u.a.
Aprofitament mitjà		
	114.083 / 240.836	0,474 u.a./m2

2. BASES DE MANRESA

Superfície total		91.467 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	22.867 × 1,19	27.212 u.a.
Espais lliures	13.720 × 0,63	8.644 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	96.040 × 0,9	86.436 u.a.
Diferència		
	86.436 - 8.644 - 27.212	50.580 u.a.
Aprofitament mitjà		
	50.580 / 31.467	0,553 u.a./m2

3. TOSSAL DELS CIGALONS 1

Superfície total		55.824 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	11.165 ×1,19	13.286 u.a.
Espais lliures	13.956 × 0,63	8.792 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	58.615 × 0,9	52.754 u.a.
Diferència		
	52.754 - 13.286 - 8.792	30.676 u.a.
Aprofitament mitjà		
	30.676 / 55.824	0,550 u.a./m2

4. TOSSAL DELS CIGALONS 2

Superfície total		39.091 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	7.818 × 1,19	9.303 u.a.
Espais lliures	9.773 × 0,63	6.157 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	41.046 × 0,9	36.941 u.a.
Diferència		
	36.941 - 9,303 - 6.157	21.481 u.a.
Aprofitament mitjà		
	21.481 / 39.091	0,550 u.a./m2

5. BISBE PERELLÓ

Superfície total		27.879 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	4.182 × 1,19	4.977 u.a.
Espais lliures	6.970 × 0,16	1.115 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	22.303 × 0,9	20.073 u.a.
Diferència		
	20.073 - 4.977 - 1.115	13.981 u.a.
Aprofitament mitjà		
	13.981 / 27.879	0,501 u.a./m2

6. SAGRADA FAMILIA

Superfície total		48.982 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	7.347 × 1,19	8.743 u.a.
Espais lliures	9.796 × 0,63	6.171 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	39.186 × 0,9	35.267 u.a.
Diferència		
	35.267 - 8.743 - 6.171	20.353 u.a.
Aprofitament mitjà		
	20.353 / 48.982	0,416 u.a./m2

7. MAIXANET

Superfície total		82.320 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	12.348 × 1,19	14.694 u.a.
Espais lliures	16.464 × 0,63	10.372 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	57.524 × 0,9	51.772 u.a.
Diferència		
	51.772 - 14.694 - 10.372	26.706 u.a.
Aprofitament mitjà		
	26.706 / 82.320	0,324 u.a./m2

8. FONT

Superfície total		46.339 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	9.268 × 1,19	11.029 u.a.
Espais lliures	4.634 × 0,16	741 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	24.096 × 0,9	21.686 u.a.
Diferència		
	21.686 - 741 - 11.029	9.916 u.a.
Aprofitament mitjà		
	9.916 / 46.339	0,214 u.a./m2

Administració Local

9. Can serra

Superfície total		63.351 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	9.503 × 1,19	11.309 u.a.
Espais lliures	8.869 × 0,63	5.587 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	31.676 × 0,9	28.508 u.a.
Diferència		
	28.508 - 5.587 - 11.309	11.612 u.a.
Aprofitament mitjà		
	11.612 / 63.351	0,183 u.a./m2

10. Can perramon

Superfície total		93.623 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	14.043 × 1,19	16.711 u.a.
Espais lliures	13.107 × 0,63	8.257 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	46.812 × 0,9	42.131 u.a.
Diferència		
	42.131 - 8.257 - 16.711	17.163 u.a.
Aprofitament mitjà		
	17.163 / 93.623	0,183 u.a./m2

11. Les cots

Superfície total		25.017 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	3.753 × 1,19	4.466 u.a.
Espais lliures	2.502 × 0,63	1.576 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Plurifamiliar	12.509 × 0,9	11.258 u.a.
Diferència		
	11.258 - 1.576 - 4.466	5.216 u.a.
Aprofitament mitjà		
	5.216 / 25.017	0,208 u.a./m2

12. Pont nou

Superfície total		304.987 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	45.748 × 0,95	43.461 u.a.
Espais lliures	76.247 × 0,16	12.200 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Industrial	182.992 × 0,7	128.094 u.a.
Diferència		
	128.094 - 12.200 - 43.461	72.433 u.a.
Aprofitament mitjà		
	72.433 / 304.987	0,237 u.a./m2

13. Els trullols 1

Superfície total		63.265 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	9.490 × 0,95	9.016 u.a.
Espais lliures	15.816 × 0,16	2.531 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Industrial	25.306 × 0,7	17.714 u.a.
Diferència		
	17.714 - 2.531 - 9.016	6.167 u.a.
Aprofitament mitjà		
	6.167 / 63.265	0,097 u.a./m2

14. Els comtals

Superfície total		379.208 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	94.802 × 0,95	90.062 u.a.
Espais lliures	75.842 × 0,16	12.135 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Industrial	151.683 × 0,7	106.178 u.a.
Diferència		
	106.178 - 12.135 - 90.062	3.981 u.a.
Aprofitament mitjà		
	3.981 / 379.208	0,010 u.a./m2

15. Els trullols 2

Superfície total		122.340 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	12.234 × 0,95	11.622 u.a.
Espais lliures	30.585 × 0,16	4.894 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Comercial	73.404 × 1,5	110.106 u.a.
Diferència		
	110.106 - 4.894 - 11.622	93.590 u.a.
Aprofitament mitjà		
	93.590 / 122.340	0,765 u.a./m2

16. El joncar

Superfície total		75.504 m2
Despeses d'urbanització		
Viari	7.550 × 0,95	7.173 u.a.
Espais lliures	7.550 × 0,16	1.208 u.a.
Valor parcel·les urbanitzades		
Comercial	37.752 × 0,7	26.426 u.a.
Diferència		
	26.426 - 1.208 - 7.173	18.045 u.a.
Aprofitament mitjà		
	18.045 / 75.504	0,239 u.a./m2

Manresa, abril de 1997.
Per l'equip redactor, Àngels Mas Pintó.

022002023632