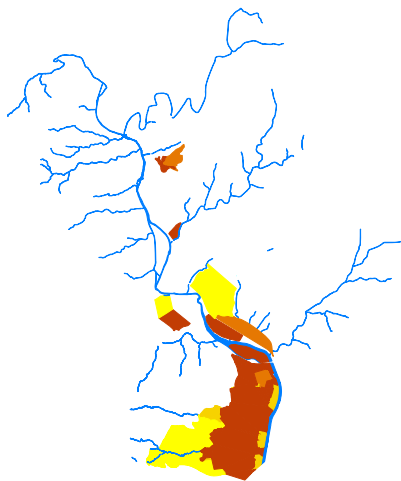


AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE VILATORRADA. OFICINA DEL PLA. JULIOL 2003



NORMES URBANÍSTIQUES
MODIFICACIONS PUNTUALS (última actualització maig-2021)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE VILATORRADA
REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE 1983
Text Refós que incorpora les prescripcions fixades per l'acord de la CIUB en sessió del 11.06.03

TÍTOL I DISPOSICIONS D'ÀMBIT GENERAL	1
CAPÍTOL PRIMER. NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	11
article 1. Objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	11
article 2. Marc legal.....	11
article 3. Contingut.....	12
article 4. Vigència i publicitat del Pla	13
article 5. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal	13
article 6. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal	13
article 7. Interpretació	14
article 8. Obligatorietat.....	14
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA	15
article 9. Iniciativa i competències	15
article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	15
article 11. Normes generals de desenvolupament del Pla	15
article 12. Plans parcials urbanístics	16
article 13. Plans de millora urbana	17
article 14. Plans especials urbanístics.....	18
article 15. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat	18
article 16. Projectes d'urbanització complementaris	22
article 17. Catàleg de béns a protegir.....	22
article 18. Intervencions en els elements del Catàleg.....	23
article 19. Precisió dels límits	24
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	25
article 20. Execució del planejament.....	25
article 21. Execució dels sistemes urbanístics	25
article 22. Polígons d'actuació urbanística	26
article 23. Aplicació de contribucions especials	26
article 24. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla.....	27
article 25. Sistemes d'actuació	27
article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl	27
article 27. Pla d'etapes.....	28
article 28. Estudis d'impacte ambiental	28
article 29. Convenis urbanístics.....	28
article 30. Concessions per a equipaments	29
CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	30
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	30
article 31. Actes subjectes a llicència municipal.....	30
article 32. Actuacions d'altres entitats públiques.....	30
article 33. Procediment per a la concessió de llicències	30
article 34. Contingut de les llicències	31
article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència	31
article 36. Responsabilitats.....	31
article 37. Tipus de llicències.....	31
article 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà.....	32
article 39. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat.....	33
article 40. Llicències en sòl no urbanitzable.....	33
article 41. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics	33

article 42. Certificats d'aprofitament urbanístic.....	34
article 43. Documents per a la sol·licitud de la llicència	34
article 44. Obligacions del titular de la llicència	34
article 45. Caducitat de les llicències.....	35
article 46. Terminis i pròrrogues de les llicències.....	35
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	36
article 47. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	36
article 48. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	36
article 49. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	37
article 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	37
article 51. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	38
article 52. Règim transitori.....	38
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	38
article 53. Infracció urbanística	39
TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	40
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	40
article 54. Funció i contingut social de la propietat del sòl	40
article 55. Exercici del dret de la propietat del sòl i del subsòl	40
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	41
article 56. Règim urbanístic del sòl.....	41
article 57. Classificació del sòl.....	41
article 58. Qualificació del sòl	41
TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	42
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	42
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	42
article 59. Definició	42
article 60. Delimitació i ordenació del sòl urbà	42
article 61. Categories de sòl urbà	42
article 62. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat	43
article 63. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat.....	43
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ	44
article 64. Desenvolupament del Pla en sòl urbà	44
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ.....	45
article 65. Execució del Pla en sòl urbà.....	45
article 66. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat.....	45
article 67. PA-01. Carrer Josep Rojas <i>(article anul·lat segons: MPG àmbit del polígon d'ampliació PA-01 - ST2003033MPG)</i>	46
article 68. PA-02. Carrer d'Anselm Clavé-Carrer de Manresa	46
article 69. PA-03. Passeig del Riu-Eix Transversal.....	47
article 70. PA-04. Passeig del Riu-Carrer del Dos de Maig	48
article 71. PA-05. Carrer Acàcies-Carrer Farigola.....	49
article 72. PA-06. Carrer del Doctor Tarrés	50
article 73. PA-07. Passeig del Riu-Carrer Ample-Carrer de Gori.....	51

article 74. PA-08. Passeig del Riu-Carrer de Gori-Carrer Balmes	52
article 75. PA-09. Passeig del Riu-Carrer de Lluís Companys (article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-09 - ST2005029PAC)	53
article 76. PA-10. Passeig del Riu-Carrer del Migdia (article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-10 - ST2005030PAC)	54
article 77. PA-11. Passeig del Riu-Carrer del Canigó (article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-11 - ST2005031PAC)	55
article 78. PA-12. Passeig del Riu-Carrer de Sant Joan (article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-12 - ST2005032PAC)	56
article 79. PA-13. Passeig del Riu-Carrer de Sant Pau.....	57
article 80. PA-14. Passeig del Riu-Carrer de Sant Pau.....	58
article 81. PA-15. Passeig del Riu-Carrer del Riu Cardener	59
article 82. PA-16. Passeig del Riu-Carrer del Riu Cardener	59
article 83. PA-17. Passeig del Riu-Carrer del Riu Cardener-Carrer del Riu	60
article 84. PA-18. Canal Burés	61
article 85. PA-19. Fàbrica Burés.....	63
article 86. PA-20. Xemeneia Burés	64
article 87. PA-21. Fàbrica Vilaseca	65
article 88. PA-22. Passeig del Riu- Carrer del Pont (article modificat segons: MPG ajust de l'àmbit dels polígons PA-22 i PA-23 - ST2005003MPG)	67
article 89. PA-23. Passeig del Riu- Carrer de Mercè Rodoreda (article modificat segons: MPG ajust de l'àmbit dels polígons PA-22 i PA-23 - ST2005003MPG)	68
article 90. PA-24. Carrer de Sant Mateu-Passatge de Sant Isidre.....	69
article 91. PA-25. Carrer Sant de Mateu-Passatge d'Orient	70
article 92. PA-26. Passatge de Sant Isidre.....	71
article 93. PA-27. Carrer Pins-Carrer Roures.....	72
article 93 mpg. PA-28. Prolongació Carrer Collbaix entre Carrer Mari Santpere i Carrer Josep Casas (article afegit segons: MPG delimitació d'un nou polígon d'actuació 'PA-28' a la prolongació del carrer Collbaix entre els carrers Mari Santpere, dins de l'àmbit del SUBd-01 'Els Ermots' - ST2010027MPG).....	73
article 93 mpg [bis]. PA-29. Fàbrica Tèxtil Riba (article afegit segons: MPG per delimitar un sector subjecte a un pla de millora urbana "textil riba" - ST2010046MPG)	75
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	76
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	76
article 94. Definició i tipus	76
article 95. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable.....	76
article 96. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat	77
article 97. Determinació de l'aprofitament mitjà.....	78
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	78
article 98. Definició	78
article 99. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics	78
article 100. Regulació general dels plans parcials urbanístics.....	79
article 101. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat	

<i>(article modificat segons: MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)</i>	79
article 102. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat.....	81
article 103mpg. SUBd-01 i SUBd-02 Sector Únic SUBd01+02 'Canigó'	
<i>(article afegit segons: MPG en els àmbits dels sectors SUBd-01 'Ermots' i SUBd-02 'Collbaix' per formar part d'un sector únic en sòl urbanitzable delimitat SUBd01+02 'Canigó' - ST2010034MPG)</i>	81
article 104. <i>(refós articles 103 i 104 del POUM, es deixa sense contingut l'article 104)</i>	
article 105. SUBd-03. Sector Els Ametllers	
<i>(article modificat segons: MPG en els àmbits dels sectors SUBd-01 'Ermots' i SUBd-02 'Collbaix' per formar part d'un sector únic en sòl urbanitzable delimitat SUBd01+02 'Canigó' - ST2010034MPG)</i>	85
article 106. SUBd-4. Sector Mas Mollet.....	87
article 106. SUBd-5. Sector Pla de Palou	
<i>(article afegit segons: MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)</i>	88
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	91
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	91
article 107. Definició, funció i objectius.....	91
article 108. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable	92
article 109. Regulació	92
article 110. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable	93
article 111. Estructura de la propietat del sòl	93
article 112. Masies i cases rurals existents	94
article 113. Xarxa viària rural.....	94
article 114. Xarxa hidrològica: rius i torrents	95
article 115. Àrees boscoses i/o de vegetació singular	96
article 116. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons.....	96
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE	98
article 117. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl no urbanitzable	98
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE	98
article 118. Disposicions generals.....	98
article 119. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural	99
article 120. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals	
<i>(article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau, 10c (ST2015051MPG-2019/000001/2253-X2019001768)</i>	100
article 121. Condicions generals aplicables a les edificacions existents en sòl no urbanitzable.....	100
article 122. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	101
article 123. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques	102
article 124. Regulació general dels usos.....	102
SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS GENERALS PER A INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	102
article 125. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas	102
article 126. Instal·lacions de telecomunicacions	103

article 127. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió	103
article 128. Resta d'instal·lacions tècniques.....	104
TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	105
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	105
article 129. Qualificació del sòl	105
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES	106
article 130. Definició i regulació general.....	106
article 131. Tipus de sistemes	106
article 132. Identificació dels sistemes	106
article 133. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	107
article 134. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	107
article 135. Gestió i execució dels sistemes.....	107
article 136. Valor urbanístic dels sistemes	108
article 137. Protecció dels sistemes	108
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS	110
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.....	110
article 138. Definició i tipus. Identificació.....	110
article 139. Regulació	110
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI.....	110
article 140. Definició i identificació.....	110
article 141. Tipus de vies	110
article 142. Titularitat	111
article 143. Règim general.....	111
article 144. Condicions d'ús	
<i>(article modificat segons: MPG en l'àmbit del centre penitenciari els Lledoners i els seus accessos - ST20080053MPG)</i>	112
article 145. Protecció i precisió del sistema viari	112
article 146. Publicitat.....	113
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI	113
article 147. Definició i identificació.....	113
article 148. Titularitat	113
article 149. Règim general.....	114
article 150. Condicions d'ús.....	114
article 151. Protecció del sistema ferroviari.....	114
article 152. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell	114
CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.....	115
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.....	115
article 153. Definició i tipus	115
article 154. Regulació	115
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS.....	115
article 155. Definició i identificació.....	115
article 156. Titularitat	115
article 157. Règim general.....	116
article 158. Condicions d'ús.....	116
article 159. Condicions d'ordenació i edificació.....	116
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS	117
article 160. Definició	117
article 161. Titularitat	117

article 162. Règim general.....	117
article 163. Condicions d'ús.....	118
article 164. Ordenació mitjançant plans especials	118
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ÀREES ESPORTIVES.....	119
article 165. Definició i identificació.....	119
article 166. Titularitat	11919
article 167. Règim general.....	119
article 168. Condicions d'ús.....	119
article 169. Condicions d'ordenació i edificació.....	120
SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC	120
article 170. Definició i identificació.....	120
article 171. Titularitat	120
article 172. Règim general.....	120
article 173. Condicions d'ús.....	121
article 174. Condicions d'ordenació.....	121
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS	123
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	123
article 175. Definició i tipus. Identificació.....	123
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS.....	123
article 176. Definició i identificació	
<i>(article modificat segons: MPG en l'àmbit del centre penitenciari els Lledoners i els seus accessos - ST20080053MPG)</i>	123
article 177. Titularitat	123
article 178. Règim general.....	124
article 179. Condicions d'ús.....	124
article 180. Condicions d'ordenació i edificació	
<i>(article modificat segons: MPG en l'àmbit del centre penitenciari els Lledoners i els seus accessos - ST20080053MPG)</i>	124
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS	128
article 181. Definició i identificació.....	128
article 182. Titularitat	128
article 183. Règim general.....	128
article 184. Condicions d'ús.....	128
article 185. Condicions d'ordenació i edificació.....	129
CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES.....	130
article 186. Divisió del sòl en zones	130
article 187. Zones i zones preferents a detallar	130
article 188. Identificació de les zones <i>(article modificat per diverses MPG)</i>	130
article 189. Usos dominants i condicionats de les zones	131
article 190. Paràmetres bàsics i complementaris.....	132
article 191. Precisió de les zones preferents a detallar.....	132
CAPÍTOL SETÈ. ZONES DE NUCLI ANTIC	134
article 192. Definició i tipus.....	134
article 193. Zona de nucli antic en alineació a vial, clau 1a	
<i>(article modificat segons: MPG àmbit del polígon d'ampliació PA-01 - ST2003033MPG)</i>	134
article 194. Zona de nucli antic en volumetria específica, clau 1b	136
CAPÍTOL VUITÈ. ZONES D'EIXAMPLE URBÀ	139
article 195. Definició i tipus.....	139
article 196. Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a	139

article 197. Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b	141
CAPÍTOL NOVÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA	143
article 198. Definició i tipus	144
article 199. Zona d'edificació unifamiliar en filera tradicional, clau 3a	146
article 200. Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, clau 3b	146
CAPÍTOL DESÈ. ZONES DE CIUTAT JARDÍ	150
article 201. Definició i tipus	150
article 202. Zona de ciutat jardí en parcel·la especial, clau 4a	150
article 203. Zona de ciutat jardí en parcel·la petita, clau 4b	152
article 204. Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau 4c	154
article 205. Zona de ciutat jardí en parcel·la gran, clau 4d	155
article 206. Zona de ciutat jardí en parcel·la molt gran, clau 4e	157
CAPÍTOL ONZÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA	160
article 207. Definició i tipus	160
article 208. Zona d'edificació oberta consolidada, clau 5a	160
article 209. Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5b	162
article 209mpg. Zona d'edificació oberta, clau 5c. Illa situada als carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i passeig del riu <i>(article afegit segons: MPG illa formada pels carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i Passeig del Riu - ST2006047MPG)</i>	164
REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR	166
article 209mpg [bis]. Zona d'edificació oberta, clau 5d. Edificacions situades a la Prolongació del Carrer Collbaix entre els Carrers Josep Casas i Mary Santpere <i>(article afegit segons: MPG delimitació d'un nou polígon d'actuació 'PA-28' a la prolongació del carrer Collbaix entre els carrers Mari Santpere, dins de l'àmbit del SUBd-01 'Els Ermots' - ST2010027MPG)</i>	167
article 209mpg [3]. Zona d'edificació oberta Fàbrica Tèxtil Riba, clau 5e. Sotmesa un Pla especial d'ordenació de volums <i>(article afegit segons: MPG per delimitar un polígon d'actuació per desenvolupar l'actuació de millora urbana Fàbrica Tèxtil Riba PA-29 - ST200046MPG)</i>	170
CAPÍTOL DOTZÈ. ZONES INDUSTRIALS	174
article 210. Definició i tipus	174
article 211. Zona d'indústria en edificació contínua, clau 6a <i>(article modificat segons MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)</i>	174
article 212. Zona d'indústria en edificació aïllada, clau 6b <i>(article modificat segons MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)</i>	177
article 212 (bis). Zona d'indústria en edificació aïllada. Escorxadors. Clau 6b1 (MACOBA) <i>(article afegit segons: MPG en la zona d'indústria en edificació aïllada clau 6b1 MACOBA - ST2012032MPG)</i>	182
CAPÍTOL TRETZÈ. ZONES D'ACTIVITATS I SERVEIS URBANS	183
article 213. Definició i tipus	183
article 214. Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a <i>(article modificat segons: MPG per a l'ampliació d'usos en la clau 7, zones d'activitats i serveis urbans del POUM - ST2014039MPG)</i>	184
article 215. Zona d'activitats i serveis urbans en nous contenidors, clau 7b <i>(article modificat segons: MPG per a l'ampliació d'usos en la clau 7, zones d'activitats i serveis urbans del POUM - ST2014039MPG)</i>	185

CAPÍTOL CATORZÈ. ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ	188
article 216. Definició i tipus <i>(article modificat segons: MPG per la creació de nova clau urbanística en sòl no urbanitzable en l'àmbit de les 'Torres de Bages' - ST2005027MPG)</i>	188
article 217. Usos admesos en les zones d'especial protecció	188
article 218. Zona d'especial protecció de la plana al·luvial del Cardener, clau 10a	191
article 219. Zona d'especial protecció dels corredors fluvials complementaris, clau 10b	192
article 220. Zona d'especial protecció dels plans agrícoles, clau 10c <i>(article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau, 10c (ST2015051MPG-2019/000001/2253-X2019001768))</i>	192
article 221. Zona d'especial protecció dels vessants de muntanya, clau 10d <i>(article modificat segons: MPG pel que fa a diferents aspectes del sòl no urbanitzable - ST2009035MPG)</i>	195
article 221-A. Zona de protecció d'alt interès natural i paisatgístic, clau PAI <i>(article modificat segons: MPG per la creació de nova clau urbanística en sòl no urbanitzable en l'àmbit de les 'Torres de Bages' - ST2005027MPG)</i>	198
TÍTOL V. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ I USOS	199
CAPÍTOL PRIMER. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	199
article 222 Definició	199
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	199
article 223. Definició dels conceptes	199
article 224. Condicions de parcel·la	200
article 225. Alçada de les plantes	200
article 226. Planta soterrani	201
article 227. Planta baixa	201
article 228. Planta pis	201
article 229. Espais sotacoberta	201
article 230. Elements tècnics de les instal·lacions	201
article 230 bis. Aparells elevadors <i>(article afegit segons: MPG de les normes urbanístiques per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents - ST2011020MPG)</i>	203
article 231. Cossos sortints	205
article 232. Vol màxim dels cossos sortints	205
article 233. Elements sortints	206
article 234. Ventilació i il·luminació	207
article 235. Obres d'ampliació	207
article 236. Celoberts	207
article 237. Patis de ventilació	208
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL	208
article 238. Definició dels conceptes	208
article 239. Alineació de vial	209
article 240. Amplada de vial	209
article 241. Alçada reguladora màxima	209
article 242. Regles sobre determinació d'alçades	210
article 243. Regles sobre mitgeres	211
article 244. Fondària edificable	212
article 245. Espai lliure interior	212
article 246. Reculades	213

article 247. Sòl lliure d'edificació amb servitud d'ús públic.....	213
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	214
article 248. Conceptes	214
article 249. Ocupació màxima de parcel·la	214
article 250. Sòl lliure d'edificació.....	214
article 251. Alçada màxima i nombre de plantes.....	214
article 252. Separacions mínimes	215
article 253. Construccions auxiliars.....	215
article 254. Tanques	215
article 255. Adaptació topogràfica i moviment de terres	216
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....	217
article 256. Distribució de l'edificabilitat neta.....	217
article 257. Ordenació de la forma de l'edificació.....	217
article 258. Ocupació màxima de parcel·la	217
article 259. Cota de referència de la planta baixa	218
article 260. Paràmetres en la configuració unívoca	218
article 261. Paràmetres de la configuració flexible.....	219
article 262. Localització relativa de l'edificació	219
CAPÍTOL SEGON. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	221
article 263. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable	221
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA	222
article 264. Finca	222
article 265. Finca mínima.....	222
article 266. Adaptació topogràfica del terreny	222
article 267. Tanques	
<i>(article modificat segons: MPG pel que fa a diferents aspectes del sòl no urbanitzable - ST2009035MPG-MPG) (article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau, 10c (ST2015051MPG-2019/000001/2253-X2019001768).....</i>	222
article 268. Sòl lliure de la finca	222
article 269. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca	223
article 270. Unitat d'explotació productiva	223
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	224
article 271. Tipus d'edificacions.....	224
article 272. Posició de l'edificació	
<i>(article modificat segons: MPG pel que fa a diferents aspectes del sòl no urbanitzable - ST2009035MPG-MPG) (article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau, 10c (ST2015051MPG-2019/000001/2253-X2019001768).....</i>	224
article 273. Separacions mínimes	225
article 274. Edificabilitat màxima	225
article 275. Volum edificable màxim d'un edifici	225
article 276. Ocupació màxima d'una finca	225
article 277. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	226
article 278. Composició de la façana i volum de les edificacions rurals	
<i>(article modificat segons: MPG pel que fa a diferents aspectes del sòl no urbanitzable - ST2009035MPG-MPG) (article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau, 10c (ST2015051MPG-2019/000001/2253-X2019001768).....</i>	226
article 279. Altres paràmetres.....	227
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS USOS.....	228

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ DELS USOS.....	228
article 280. Classificació general	228
article 281. Classificació segons la funció urbanística: usos globals.....	228
article 282. Classificació segons la funció urbanística: usos específics	228
article 283. Classificació d'usos segons l'admissibilitat.....	232
article 284. Classificació d'usos segons el domini	233
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS	234
article 285. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	234
article 286. Desenvolupament de la regulació dels usos	234
article 287. Usos provisionals.....	234
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	236
article 288. Regulació específica dels usos	236
article 289. Situacions relatives	236
article 290. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	236
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT.....	238
article 291. Reserva d'espais públics per aparcaments.....	238
article 292. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	238
article 293. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.....	238
article 294. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.....	239
article 295. Disposicions sobre l'ús d'aparcament	240
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU.....	241
article 296. Definició	241
article 297. Prohibició	241
article 298. Condicions de la llicència.....	241
article 299. Documentació de la sol·licitud de llicència	241
article 300. Altres requisits.....	243
ANNEX DE NORMATIVA GRÀFICA	244
-Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, amb dos fronts, clau 3b1.....	244
-Determinacions prèvies dels sectors PA-18, PA-19, PA-20 i PA-21, d'acord amb l'antic PGOU	244
-Determinacions prèvies dels sectors PA-22 i PA-23 d'acord amb l'antic PGOU	245
-Zona de nucli antic en alineació a vial amb façana específica, clau 1a1.....	246
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	247
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	272
DISPOSICIONS FINALS.....	273

TÍTOL I DISPOSICIONS D'ÀMBIT GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

article 1. Objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Aquestes Normes urbanístiques, juntament amb la resta dels documents exigits per l'article 59 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, constitueixen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de Vilatorrada, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El present Pla és el resultat de la revisió del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 4 de maig 1983.

article 2. Marc legal

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març de 2002 (LU 2/02)

Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprovà el Reglament de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya (RMA), en allò que no contradigui la LU 2/02.

Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística (RPL), en allò que no contradigui la LU 2/02.

Decret 303/1997, de 25 de novembre, d'aprovació del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística (RMEU), en allò que no contradigui la LU 2/02.

Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

Legislació urbanística estatal:

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (LSV).

Articles vigents del Reial Decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (RDL 1/92).

Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de planejament urbanístic per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RPU).

Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament de gestió urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RGU).

Reial Decret 2178/1978, de 23 de juny, pel qual s'apravà el Reglament de disciplina urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RDU).

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació complerta.

5. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen prioritat sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3. Contingut

1. El Pla està integrat pels documents següents:

a. Memòria de la informació. Memòria de la ordenació. Agenda i avaluació econòmica i financera.

b. Plànols d'ordenació urbanística.

1. Règim urbanístic del sòl (1 plànol 1/7.000)

2. Estructura general i orgànica (1 plànol 1/7.000)

3. Qualificació del sòl (1 plànol 1/7.000)

4. Qualificació i gestió del sòl (2 plànols 1/3.000)

5. Ordenació detallada del sòl urbà (12 plànols 1/1.000)

6. Traçat indicatiu de les xarxes bàsiques (2 plànols 1/7.000)

7. Edificacions existents en el sòl no urbanitzable (1 plànol 1/7.000)

c. Normes urbanístiques.

d. Catàleg de béns a protegir.

e. Catàleg de masies i cases rurals. Inventari d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable

f. Informe mediambiental.

2. Les presents Normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Joan de Vilatorrada i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Sant Joan de Vilatorrada, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes urbanístiques. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació local vigent.

4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

5. Els plànols d'informació urbanística, així com altres documents citats en la Memòria d'informació, tenen caràcter descriptiu i justificatiu.

article 4. Vigència i publicitat del Pla

1. Aquest Pla entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les seves Normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els plans, estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla.

article 5. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a. Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
 - b. Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - c. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, prèvia audiència a l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada, o acordar-la a instància d'aquest.
3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

article 6. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la seva coherència amb les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.
4. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions dels articles 65.3 i 65.4 de la LU 2/02.

5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 95.1 de la LU 2/02, amb l'excepció prevista a l'apartat 3 del propi article. No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 de la LU 2/02, la concreció de la localització dels espais lliures que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 de la LU 2/02 han de justificar, en la memòria pertinent i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.

7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla, no requerirà la seva modificació.

article 7. Interpretació

1. Les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i concretament aquestes Normes urbanístiques, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), en els que la definició és més acurada.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions d'aquest Pla en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

article 8. Obligatorietat

Tant l'administració, organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i especialment aquestes Normes urbanístiques. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 de la LU 2/02.

2. No obstant, i amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, autoritzar usos o obres justificats de caràcter provisional, que estiguessin en desacord amb el Pla, però que no dificultin la seva execució i quina ocupació sigui justificada per una necessitat pública de caràcter transitori, d'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

article 9. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus estatuts. Hi intervindran també les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 de la LU 2/02.
3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. En tots i cada un dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on poder localitzar el 20% del sostre resultant destinat a ús d'habitatge, excepte en aquells polígons o sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea, ja que per la seva tipologia no es consideren adequats per a aquesta finalitat.
2. Als efectes de l'apartat anterior es considera que un polígon o sector de planejament preveu nova implantació d'habitatges, en els següents casos:
 - en sòl urbà: sempre i quan en el planejament anterior que es revisa, els sòls inclosos en aquests polígons o sectors, es destinaven a usos diferents dels d'habitatges (activitat, industrial, sòls no urbanitzable etc...) i en els que, el nou planejament admet aquest ús d'habitatge.
 - en el sòl urbanitzable: tots els sectors, siguin o no provinents d'un sòl ja qualificat anteriorment d'urbanitzable.
3. L'aprofitament urbanístic que s'obtingui en concepte de cessió segons els termes establerts en la LU 2/02, es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública, i es comptabilitzarà dintre del 20% total esmentat anteriorment.

article 11. Normes generals de desenvolupament del Pla

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 68 de la LU 2/02, i en els termes previstos en aquestes Normes urbanístiques. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

En tots aquells casos en què, quan es redacti, el Programa d'actuació urbanística municipal del Pla ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.

3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar plans parcials, plans especials, plans de millora urbana, ordenances, catàlegs i normes complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora aquells plans derivats elaborats en desenvolupament del Pla general d'ordenació de Sant Joan de Vilatorrada i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla, els quals es relacionen en les Disposicions addicionals d'aquestes Normes urbanístiques i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest nou Pla d'ordenació urbanística municipal. Altrament, amb el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla.

5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

6. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

7. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

article 12. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la LU 2/02 i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums -sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de l'atorgament de les llicències d'edificació-, estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel Programa d'actuació urbanística municipal; precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament,

la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

3. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al Programa d'actuació urbanística municipal, si el mateix ha estat aprovat i tramitat per l'Ajuntament.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.

6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 de la LU 2/02.

7. Els plans parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

8. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de San Joan de Vilatorrada concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

article 13. Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.

2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b de la LU 2/02, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 de la LU 2/02.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 de la LU 2/02, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl.

7. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de Pla, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

article 14. Plans especials urbanístics

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 de la LU 2/02, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial

3. D'acord amb el que preveu l'article 67.2.e de la LU 2/02, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

article 15. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat i no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

1.1. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.

La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En general s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.

La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

Es vetllarà per reduir al màxim la superfície de sòl a impermeabilitzar, preveient-se els espais lliures com a zones per facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl i la utilització de paviments permeables per les voreres i les xarxes de camins interiors.

1.2. Implantació o remodel·lació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Sant Joan de Vilatorrada. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment i s'emprarà preferentment tuberies de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de tuberies i hidrants contraincendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

Les xarxes de sanejament, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de tuberies de PVC.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.

Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potència a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança.

Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres.

En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 metres, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

1.6. Arbrat i jardineria.

Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 metres en el cas d'escossells de 1,00 metre, o de 2,80 metres en el cas d'escossells de 1,20 metres.

Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolejament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les

noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria.

Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantïn hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscs per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

Les actuacions de nova urbanització hauran de preveure, en la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge (mitjançant soterrament o protecció visual) de contenidors o altres equipaments que s'estimin necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1. Afeccions a lleres i justificació de no inundabilitat:

Per a l'estimació de les afeccions de l'avinguda de 10, 100 i 500 anys de període de retorn (estudi d'inundabilitat en règim gradualment variat) caldrà dibuixar en un plànol tots els torrents o rius afectes, amb els respectius estudis hidrològics i hidràulics, presentant els perfils transversals en els punts més crítics i indicant l'alçada de la làmina d'aigua.

Les actuacions a realitzar hauran d'estar d'acord amb aquest estudi i amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, sessió 18 (28/06/2001), en els que es declara com a zona no urbanitzable el "Sistema Hídric" (terrenys inundats per l'avinguda de 100 anys de període de retorn) i es fixen unes limitacions i condicions a complir per a les construccions en la "Zona Inundable" (terrenys inundats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn).

Caldrà justificar que l'actuació no presenta cap afecció sobre tercers i predis confrontants al domini públic hidràulic, situats tant aigües avall com aigües amunt d'aquesta.

En cas que les obres previstes suposessin la cobertura d'algun tram de llera o domini públic hidràulic, caldrà justificar degudament aquesta actuació. Si aquesta estigués ja realitzada (o es pretengués donar continuïtat a un tram de cobertura ja existent) s'haurà d'acreditar que aquesta disposa de l'oportuna autorització emesa per l'Organisme Gestor de Conca.

2.2. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

2.3. Xarxa d'aigües residuals

La xarxa considerada haurà d'ésser separativa. Caldrà disposar de la corresponent autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua, en el que respecta a les seves competències, pel que s'haurà de presentar, en el seu moment, la documentació que aquesta solliciti.

En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

2.4. Abastament d'aigua potable

Caldrà disposar de la corresponent autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua, en el que respecta a les seves competències, pel que s'haurà de presentar, en el seu moment, la documentació que aquesta solliciti.

2.5. Subministrament d'energia elèctrica.

Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives.

En la definició dels elements d'urbanització els serveis urbanístics d'aquests sectors, caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o sectoritzades en àmbits parcials, que integrin els punts de recollida, magatzematge i tractament dels residus sòlids.

article 16. Projectes d'urbanització complementaris

1. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques d'acord amb l'article 58.3.b de la LU 2/02, han de ser objecte d'un projecte d'urbanització complementari, que aprovarà l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

2. Els projectes d'urbanització complementaris no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.

3. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

article 17. Catàleg de béns a protegir

1. D'acord amb el que estableix l'article 69 de la LU 2/02, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora un Catàleg de béns a protegir en el que s'hi relacionen aquells elements, edificis i conjunts que, més enllà del possible valor concret i individual, tenen un interès rellevant com a conjunts volumètrics, teixits urbans o paisatges naturals que permeten entendre i llegir de forma més complerta el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable.

2. En el Catàleg de béns a protegir que incorpora en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es defineixen les següents categories:

2.1 Béns catalogats. Correspon a aquells elements que, per la seva significació i importància, han de ser inclosos en el Catàleg del patrimoni cultural català, tot i no complir les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional. Es consideren, per tant, béns culturals d'interès local (BCIL).

2.2 Béns inventariats. Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

2.3 Àmbits d'interès paisatgístic. Correspon a aquells elements naturals que tenen un especial valor paisatgístic i que són patrimoni del conjunt de la ciutat. El planejament que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla haurà d'incorporar la documentació gràfica que analitzi la incidència de les intervencions i ordenacions proposades sobre aquests espais.

3. Per tal d'establir un major grau de precisió en els nivells de protecció i en les normes de regulació de la intervenció sobre els béns catalogats i béns inventariats, segons l'objecte de la protecció, l'Ajuntament de Sant Joan procedirà a la redacció del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural en un termini no superior a dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 18. Intervencions en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
- Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. Amb l'objecte d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en els elements del Catàleg, es podrà constituir una Comissió Municipal del Patrimoni, de caràcter interdisciplinat, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg, mitjançant les següents funcions bàsiques:

- Emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements del Catàleg i els seus entorns.
- Valorar l'adequació de les intervencions realitzades en relació a les llicències i projectes aprovats.
- Emetre informes sobre modificacions del Catàleg.

article 19. Precisió dels límits

1. Tenint en compte les toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:
 - a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.
 - b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quant la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
 - c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.
3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

article 20. Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com a administració actuant; també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstes per la LU 2/02.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 de la LU 2/02.

article 21. Execució dels sistemes urbanístics

1. L'execució dels sistemes urbanístics quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article 150 de la LU 2/02 no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. L'execució dels sistemes urbanístics quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o bé el Programa d'actuació urbanística municipal inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:
 - a. Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
 - b. S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.
5. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 de la LU 2/02.
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla, o pel planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 de la LU 2/02.
4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la modificació d'aquest Pla o pel programa d'actuació urbanística municipal. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 de la LU 2/02.
5. Altrament, el Pla manté vigents la delimitació de polígons d'actuació provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió, així com garantir l'efectiu repartiment de beneficis i càrregues, que el mateix planejament anterior atorgava i que la tramitació del present Pla determina que es mantingui sense alteracions.

article 23. Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al Pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

article 24. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 de la LU 2/02.

article 25. Sistemes d'actuació

1. Els polígons d'actuació que es delimitin d'acord amb el que preveuen aquestes Normes urbanístiques, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.
2. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 de la LU 2/02, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 de la LU 2/02, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
3. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 de la LU 2/02.
4. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
6. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 de la LU 2/02.
7. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
8. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació municipal o pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat.

article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 de la LU 2/02, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 de la LU 2/02.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 146 de la LU 2/02.

3. El projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

article 27. Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les del Programa d'actuació urbanística municipal, en el cas que aquest estigui aprovat.

2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

article 28. Estudis d'impacte ambiental

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/98, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, així com el Reial Decret legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació d'impacte ambiental, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre.

article 29. Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 de la LU 2/02, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 de la LU 2/02. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es deriven dels extrems continguts en el propi conveni.

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

article 30. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments que, en execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 31. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 de la LU 2/02. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori. També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

article 32. Actuacions d'altres entitats públiques

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial. La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 de la LU 2/02.

article 33. Procediment per a la concessió de llicències

El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència serà el regulat en Capítol 3 *Llicències i altres actes de control preventiu* del ROAS (Decret 179/1995).

article 34. Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la LU 2/02, les prescripcions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal -especialment les particulars per cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes urbanístiques- i les condicions que estableixi l'Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
2. Les precisions d'aquestes Normes urbanístiques sobre condicions d'edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (normes tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència de la llicència.
3. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.
4. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes urbanístiques.

article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per a l'Ajuntament, i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

article 36. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

article 37. Tipus de llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicència:
 - a. llicència d'obres majors.
 - b. llicència d'obres menors.
 - b. llicència d'enderroc.
 - c. llicència de parcel·lació.
 - d. llicència de primera utilització.
 - e. llicència de modificació d'ús.
 - f. llicència d'ocupació de la via pública.
 - f. llicència d'obres de qual.

h. llicència ambiental.

i. llicència per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.

2. Aquest llistat no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació (Llei 3/1998 i normativa de desenvolupament). Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

article 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà

1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.

2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'ajardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 40 del RGU. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'entendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.

3. Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització complementari.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de 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 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, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

4. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementari.

5. Les fiançes que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RGU podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

article 39. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de la LU 2/02.

article 40. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en la LU 2/02 i en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes urbanístiques, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 de la LU 2/02.

article 41. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als plans d'ordenació i/o usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluant-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per paliar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

article 42. Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.
2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.
3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial. La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 70 de la LU 2/02.
4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.
5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

article 43. Documents per a la sol·licitud de la llicència

1. Els diferents documents a presentar per a cadascuna de les llicències enumerades anteriorment quedaran especificats a l'Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per a les altres administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant l'Ajuntament per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres administracions.

article 44. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes urbanístiques i de l'ordenança municipal corresponent, al següent:
 - a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 1,00 metre d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.

e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.

f. Sol·licitar l'autorització temporal de qual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

article 45. Caducitat de les llicències

1. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs del termini fixat per a començar les obres projectades i/o del termini per acabar-les sense haver-les començat o acabat dins d'aquests terminis o, en el seu cas, de les pròrrogues atorgades, un cop advertit el titular per part de l'Ajuntament abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment, de conformitat al que preveu l'article 43 del RMOU.

2. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent de l'Ajuntament que va atorgar la llicència i determinarà l'arxivament de les actuacions, excepte en aquells suposat en que hagi estat atorgada "ope legis" una pròrroga per la realització de les obres en que la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ.

3. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.

article 46. Terminis i pròrrogues de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les.

2. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com majors seran els següents:

un any per a començar les obres, i
tres anys per a acabar-les.

3. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com menors seran els següents:

un mes per a començar les obres, i
sis mesos per a acabar-les.

4. En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta. En el cas previst a l'article 41 del RMOU, ambdós terminis s'han de comptar des de la data de pagament de les taxes preceptives.

5. Les pròrrogues d'ambdós terminis (de començament i d'acabament de les obres), amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos per les obres majors i de quinze dies per les obres menors del finiment dels terminis previstos per al començament i per a l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la

suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per a acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres, en el suposat de les llicències d'obra major de construcció d'edificacions o ampliació d'edificacions existents, tant sols pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.secció primera. llicències d'obres i activitats

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDUENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

article 47. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol Setè de la LU 2/02.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

article 48. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 de la LU 2/02 i el 181 i següents del RMOU:

1. Obres prohibides i obres autoritzables:

a. Obres prohibides:

- obres de consolidació
- obres d'augment de volum
- obres de modernització
- obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

- amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.

c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. 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 de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre i quan l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

d. 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.

article 49. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que 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.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, 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 de sòl de què es tracti.

article 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables:

S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana, etc.).

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les ordenances reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el

desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 51. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors. No obstant, es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del Capítol Primer del Títol III de les presents Normes urbanístiques.

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

article 52. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 53. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la LU 2/02 i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la LU 2/02, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 54. Funció i contingut social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

article 55. Exercici del dret de la propietat del sòl i del subsòl

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 de la LU 2/02.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ordenació Municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article .

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU 2/02, ni d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ordenació Municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i per la LU 2/02.

5. El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani si així es determina en els articles de condicions d'ús, ordenació i edificació establerts per a cada sistema en el Títol IV d'aquestes Normes.

El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat amb les limitacions establertes en l'article 226^o d'aquestes Normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de riscs, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, si fos el cas.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 56. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 2 de la LSV i el Títol Segon de la LU 2/02, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

article 57. Classificació del sòl

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de Sant Joan de Vilatorrada, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 24 i següents de la LU 2/02 i l'article 7 i següents de la LSV, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 de la LU 2/02, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu una única categoria de sòl que correspon a la del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUBd).
4. Dintre del sòl urbanitzable delimitat, s'estableix una categoria particular per aquells sòls que tot i essent urbanitzables, ja disposen del document derivat corresponent aprovat definitivament que per tant s'entén que es tracta de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.
5. La delimitació de cadascuna de les classes de sòl es grafia en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/7.000.
6. La regulació de cadascuna de les classes de sòl s'estableix al Títol III -Classificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

article 58. Qualificació del sòl

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie 4 - Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol IV -Qualificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 59. Definició

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
2. Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 de la LU 2/02 i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. Així mateix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

article 60. Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, zones i subzones, sistemes i polígons d'actuació pel posterior desenvolupament es delimiten en els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000.
2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1000.
3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol IV -Qualificació del sòl-, per l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades polígons d'actuació es detallen en els articles corresponents.

article 61. Categories de sòl urbà

1. El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.
 - Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 de la LU 2/02, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a de la LU 2/02, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.
 - Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.

2. Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un pla parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquesta Revisió, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del pla parcial.

article 62. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per la LU 2/02 i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal Municipal i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament derivat o, si existeix, d'acord amb les determinacions del Programa d'actuació urbanística municipal.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin. Les condicions que estableixin les llicència municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

article 63. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'Ajuntament el sòl corresponent als següents percentatges sobre els aprofitaments que es diuen, dels àmbits a desenvolupar per plans de millora urbana i polígons d'actuació:

- 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal possibiliti, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
- 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional, permesa per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.

Tant els nous usos com edificabilitat addicional s'han d'entendre respecte del planejament vigent entre el 21 de juny de 2002 i la data de la publicació de l'Acord d'aprovació definitiva d'aquesta Revisió del Pla.

En tot cas, aquests percentatges són acumulatius i tenen el límit del 10 per cent de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació urbanística.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

- a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- c. L'àmbit és el dels polígons d'actuació o bé el dels sectors de plans de millora urbana o d'altres plans especials definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, els quals poden ser físicament discontinus.
- d. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys

e. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

f. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 64. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són d'aplicació immediata.

2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, edificació o elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran modificar-se mitjançant la tramitació de plans de millora urbana per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica i que no contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. Els plans de millora urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 de la LU 2/02.

4. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualsevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.

5. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 65. Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels plans de millora urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons la LU 2/02). Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons la LU 2/02).

2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:

- què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
- què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
- què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmica l'autonomia de l'actuació.

3. La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla preveu -d'ofici o a petició dels particulars interessats-, per l'administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 de la LU 2/02.

4. En els polígons d'actuació delimitats en el Pla d'ordenació urbanística municipal es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 de la LU 2/02, o bé quan aquest Pla d'ordenació urbanística municipal expressament ho determini.

5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla.

En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

article 66. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquests polígons d'actuació vénen grafiades en els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal vé regulat en els articles següents, on es defineixen les següents característiques:

- a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
- b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.
- d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació. S'estableix si s'escau les característiques generals de les obres d'urbanització bàsiques.
- e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

article 67. PA-01. Carrer Josep Rojas (*article anul·lat segons: MPG àmbit del polígon d'ampliació PA-01 - ST2003033MPG*)

article 68. PA-02. Carrer d'Anselm Clavé-Carrer de Manresa

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada pels carrers d'Anselm Clavé, del Bruc, del Dos de Maig i de Manresa, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 611 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector resolent l'encontre de les edificacions amb front al carrer d'Anselm Clavé i de Manresa.

b. Obtenir una cessió de sòl que millori la vialitat de la zona.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	316 m ²	51,72%
	SÒL PÚBLIC	316 m ²	51,72%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	295 m ²	48,28%
	SÒL PRIVAT	295 m ²	48,28%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.180 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 69. PA-03. Passeig del Riu-Eix Transversal

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada per els carrers de Manresa, del Dos de Maig, el passeig del Riu i l'Eix Transversal, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 2.093 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector atenent a la seva posició en relació a l'Eix Transversal.

b. Obtenir sòl destinat a vialitat peatonal que, sumat als que han d'obtenir-se amb el desenvolupament de la PA-04, esdevingui l'extrem sud del nou Passeig del Riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	728 m ²	34,78%
	SÒL PÚBLIC	728 m ²	34,78%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.365 m ²	65,22%
	SÒL PRIVAT	1.365 m ²	65,22%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 3.390 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Caldrà recollir la informació documental i gràfica dels elements inventariats abans del seu enderroc.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 70. PA-04. Passeig del Riu-Carrer del Dos de Maig

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada pel carrer de Manresa, el passeig de Casanova, el límit de l'endegament del riu Cardener i l'Eix Transversal, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 15.398 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector atenent a la seva posició singular com a punt final del nou Passeig del Riu.

b. Obtenir sòl destinat a vialitat peatonal que, sumat als que han d'obtenir-se amb el desenvolupament de la PA-03, esdevingui l'extrem sud del nou Passeig del Riu.

c. Obtenir sòl destinat a espais lliures que formi l'inici del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	5.977 m ²	38,82%
	Espais lliures	5.421 m ²	35,21%
	SÒL PÚBLIC	11.398 m ²	74,02%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	4.000 m ²	25,98%
	SÒL PRIVAT	4.000 m ²	25,98%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a i 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 12.988 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 71. PA-05. Carrer Acàcies-Carrer Farigola

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord de la prolongació del carrer de les Acàcies, entre el torrent de la Llambregota i el carrer Farigola, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 25.631 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector reconeixent les edificacions existents i proposant-ne de noves.

b. Garantir la cessió de sòl destinat a espai lliure i mirador sobre el futur Parc dels Ametllers.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	3.505 m ²	13,67%
	Espais lliures	10.430 m ²	40,69%
	SÒL PÚBLIC	13.935 m ²	54,37%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial, clau 4b	2.929 m ²	11,43%
	Residencial, clau 4c	8.767 m ²	34,20%
	SÒL PRIVAT	11.696 m ²	45,63%

Als sòls de cessió caldrà afegir, d'acord amb l'article 43 de la LU 2/02, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, ja que en el planejament anterior aquests sòls estaven classificats com a sòl no urbanitzable.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona de ciutat jardí en parcel·la petita, clau 4b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau 4c, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 4.825 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 72. PA-06. Carrer del Doctor Tarrés

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre el final del carrer del Doctor Tarrés i el carrer de Costarodona que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 516 m².

2. Objectius:

a. Reordenar el sector sense girar l'edificació, atenent a la difícil relació amb el Turó de Vilatorrada.

b. Garantir l'obtenció d'una petita ampliació del vial que permeti el gir dels vehicles i un pas peatonal fins al carrer de Costarodona.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	422 m ²	81,78%
	SÒL PÚBLIC	422 m ²	81,78%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	81 m ²	18,22%
	SÒL PRIVAT	81 m ²	18,22%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 177 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 73. PA-07. Passeig del Riu-Carrer Ample-Carrer de Gori

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem est de l'illa delimitada pel passeig del Riu, el carrer Ample, el carrer de Manresa i el carrer de Gori, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 2.508 m².

2. Objectius:

Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	582 m ²	23,21%
	Espais lliures	1.264 m ²	50,40%

	SÒL PÚBLIC	1.846 m ²	73,60%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	662 m ²	26,40%
	SÒL PRIVAT	662 m ²	26,40%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 2.648 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte executiu per a la urbanització d'un tram del Passeig del Riu", aprovat per decret d'Alcaldia en data de 15 de gener de 2003.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 74. PA-08. Passeig del Riu-Carrer de Gori-Carrer Balmes

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem est de l'illa delimitada pel passeig del Riu, el carrer de Gori, el carrer de Manresa i el carrer de Balmes, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 3.956 m².

2. Objectius:

a. Ordenar de forma correcte el nou front del Passeig del Riu.

b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	1.009 m ²	25,51%
---------------------	-------	----------------------	--------

	Espais lliures	1.133 m ²	28,64%
	SÒL PÚBLIC	2.142 m ²	54,15%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.814 m ²	45,85%
	SÒL PRIVAT	1.814 m ²	45,85%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a i 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 4.945 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte executiu per a la urbanització d'un tram del Passeig del Riu", aprovat per decret d'Alcaldia en data de 15 de gener de 2003.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 75. PA-09. Passeig del Riu-Carrer de Lluís Companys (*article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-09 - ST2005029PAC*)

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigó i del Migdia, fins a arribar a l'antic torrent del Canigó, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.456 m².

2. Objectius:

a. Ordenar de forma correcte el nou front del Passeig del Riu.

b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	249 m ²	17,10%
	Espais lliures	389 m ²	26,71%
	SÒL PÚBLIC	638 m ²	43,81%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	818 m ²	56,19%
	SÒL PRIVAT	818 m ²	56,19%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 2.692 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte executiu per a la urbanització d'un tram del Passeig del Riu", aprovat per decret d'Alcaldia en data de 15 de gener de 2003.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 76. PA-10. Passeig del Riu-Carrer del Migdia (*article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-10 - ST2005030PAC*)

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al tram central de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigò i del Migdia, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.708 m².

2. Objectius:

Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	289 m ²	16,92%
	Espais lliures	418 m ²	24,47%

	SÒL PÚBLIC	707 m ²	41,39%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.001 m ²	58,61%
	SÒL PRIVAT	1.001 m ²	58,61%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a i 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.784 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte executiu per a la urbanització d'un tram del Passeig del Riu", aprovat per decret d'Alcaldia en data de 15 de gener de 2003.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 77. PA-11. Passeig del Riu-Carrer del Canigó (*article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-11 - ST2005031PAC*)

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al tram central de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigó i del Migdia, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.278 m².

2. Objectius:

Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	318 m ²	24,88%
	Espais lliures	634 m ²	49,60%
	SÒL PÚBLIC	952 m ²	74,48%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	326 m ²	25,50%
	SÒL PRIVAT	326 m ²	25,50%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.112 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte executiu per a la urbanització d'un tram del Passeig del Riu", aprovat per decret d'Alcaldia en data de 15 de gener de 2003.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 78. PA-12. Passeig del Riu-Carrer de Sant Joan (*article modificat segons: Modificació de la delimitació i la modalitat d'actuació del PA-12 - ST2005032PAC*)

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al tram superior de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigó i del Migdia, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 2.025 m².

2. Objectius:

a. Ordenar de forma correcte el nou front del Passeig del Riu.

b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	329 m ²	16,25%
	Espais lliures	601 m ²	29,67%
	SÒL PÚBLIC	930 m ²	45,92%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.095 m ²	54,07%
	SÒL PRIVAT	1.095 m ²	54,07%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a i 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.922 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte executiu per a la urbanització d'un tram del Passeig del Riu", aprovat per decret d'Alcaldia en data de 15 de gener de 2003.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 79. PA-13. Passeig del Riu-Carrer de Sant Pau

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al'extrem nord-est de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigò i del Migdia, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 243 m².

2. Objectius:

Garantir unes dimensions òptimes per a les edificacions que han de donar front al nou Passeig del Riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	243 m ²	100,00%
	SÒL PRIVAT	243 m ²	100,00%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 906 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 80. PA-14. Passeig del Riu-Carrer de Sant Pau

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigò i del Riu Cardener, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 550 m².

2. Objectius:

Garantir unes dimensions òptimes per a les edificacions que han de donar front al nou Passeig del Riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	550 m ²	100,00%
	SÒL PRIVAT	550 m ²	100,00%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.009 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 81. PA-15. Passeig del Riu-Carrer del Riu Cardener

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al centre de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers de Sant Pau, del Canigò i del Riu Cardener, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 621 m².

2. Objectius:

Garantir unes dimensions òptimes per a les edificacions que han de donar front al nou Passeig del Riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	621 m ²	100,00%
	SÒL PRIVAT	621 m ²	100,00%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.206 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 82. PA-16. Passeig del Riu-Carrer del Riu Cardener

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem nord-est de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers Sant Pau, Canigò i Riu Cardener, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 371 m².

2. Objectius:

Garantir unes dimensions òptimes per a les edificacions que han de donar front al nou Passeig del Riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	15 m ²	4,04%
	SÒL PÚBLIC	15 m ²	4,04%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	356 m ²	95,96%
	SÒL PRIVAT	356 m ²	95,96%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.177 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 83. PA-17. Passeig del Riu-Carrer del Riu Cardener-Carrer del Riu

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem est de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers del Riu, de Joncadella i del Riu Cardener, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 418 m².

2. Objectius:

Garantir unes dimensions òptimes per a les edificacions que han de donar front al nou Passeig del Riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	3 m ²	0,72%
	SÒL PÚBLIC	3 m ²	0,72%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	415 m ²	99,28%
	SÒL PRIVAT	415 m ²	99,28%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.660 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 84. PA-18. Canal Burés

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers del Pont, del Canal, de Burés i de Lleida, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.370 m².

2. Objectius:

a. Reordenar el sector possibilitant la seva transformació cap a usos terciaris i residencials, més adequats al nou front urbà a construir al llarg del nou Passeig del Riu.

b. Mantenir aquelles edificacions i instal·lacions lligades al passat industrial de Sant Joan de Vilatorrada que s'ho mereixin.

c. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

d. Aconseguir la cessió de passos que permetin la connexió peatonal del Passeig del Riu amb el canal i el carrer de Burés.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	205 m ²	14,96%
	Espais lliures	578 m ²	42,22%
	SÒL PÚBLIC	783 m ²	57,15%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	587 m ²	42,85%
	SÒL PRIVAT	587 m ²	42,85%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la LU 2/02, en tant que aquest Pla permet una edificabilitat addicional o nous usos respecte a l'anterior. El càlcul de la plusvàlua que aquest increment o canvi representi es realitzarà en el moment de la seva execució. Per a facilitar-lo s'incorpora, a l'annex de normativa gràfica d'aquestes Normes, les determinacions prèvies d'aquest sector.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.070 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Transitoriament, fins a l'execució del polígon d'actuació, els edificis i instal·lacions existents estaran a les disposicions establertes per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en l'article 49⁷ d'aquestes Normes urbanístiques. Es permetran augments de superfície de fins a un 15% de les activitats existents, sempre que es facin dins dels edificis existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 85. PA-19. Fàbrica Burés

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers del Pont, de Burés i de Lleida, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 5.299 m².

2. Objectius:

- a. Reordenar el sector possibilitant la seva transformació cap a usos terciaris i residencials, més adequats al nou front urbà a construir al llarg del nou Passeig del Riu.
- b. Mantenir aquelles edificacions i instal·lacions lligades al passat industrial de Sant Joan de Vilatorrada que s'ho mereixin.
- c. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.
- d. Aconseguir la cessió de passos que permetin la connexió peatonal del Passeig del Riu amb el canal i el carrer de Burés.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	680 m ²	12,83%
	Espais lliures	2.402 m ²	45,33%
	SÒL PÚBLIC	3.082 m ²	58,16%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	2.217 m ²	41,84%
	SÒL PRIVAT	2.217 m ²	41,84%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la LU 2/02, en tant que aquest Pla permet una edificabilitat addicional o nous usos respecte a l'anterior. El càlcul de la plusvàlua que aquest increment o canvi representi es realitzarà en el moment de la seva execució. Per a facilitar-lo s'incorpora, a l'annex de normativa gràfica d'aquestes Normes, les determinacions prèvies d'aquest sector.

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 4.488 m².

- c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Transitoriament, fins a l'execució del polígon d'actuació, els edificis i instal·lacions existents estaran a les disposicions establertes per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en l'article 49^o d'aquestes Normes urbanístiques. Es permetran augments de superfície de fins a un 15% de les activitats existents, sempre que es facin dins dels edificis existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 86. PA-20. Xemenia Burés

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat, de forma discontinua, al centre i a l'extrem nord de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers del Pont, de Burés i de Lleida, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 2.567 m².

2. Objectius:

a. Reordenar el sector possibilitant la seva transformació cap a usos terciaris i residencials, més adequats al nou front urbà a construir al llarg del nou Passeig del Riu.

b. Mantenir aquelles edificacions i instal·lacions lligades al passat industrial de Sant Joan de Vilatorrada que s'ho mereixin.

c. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

d. Aconseguir la cessió de passos que permetin la connexió peatonal del Passeig del Riu amb el canal i el carrer de Burés.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	287 m ²	11,18%
	Espais lliures	918 m ²	35,76%
	SÒL PÚBLIC	1.682 m ²	65,52%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	270 m ²	10,52%
	Terciari	611 m ²	23,80%
	SÒL PRIVAT	881 m ²	34,32%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la LU 2/02, en tant que aquest Pla permet una edificabilitat addicional o nous usos respecte a l'anterior. El càlcul de la plusvàlua que aquest increment o canvi representi es realitzarà en el moment de la seva execució. Per a facilitar-lo s'incorpora, a l'annex de normativa gràfica d'aquestes Normes, les determinacions prèvies d'aquest sector.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.911 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Transitoriament, fins a l'execució del polígon d'actuació, els edificis i instal·lacions existents estaran a les disposicions establertes per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en l'article 49^o d'aquestes Normes urbanístiques. Es permetran augments de superfície de fins a un 15% de les activitats existents, sempre que es facin dins dels edificis existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 87. PA-21. Fàbrica Vilaseca

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem nord de l'illa delimitada pel passeig del Riu, els carrers del Pont, de Burés i de Lleida, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 4.500 m².

2. Objectius:

- a. Reordenar el sector possibilitant la seva transformació cap a usos terciaris i residencials, més adequats al nou front urbà a construir al llarg del nou Passeig del Riu.
- b. Mantenir aquelles edificacions i instal·lacions lligades al passat industrial de Sant Joan de Vilatorrada que s'ho mereixin.
- c. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.
- d. Aconseguir la cessió de passos que permetin la connexió peatonal del Passeig del Riu amb el canal i el carrer de Burés.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	844 m ²	1876 %
	Espais lliures	1.181 m ²	26,24%
	SÒL PÚBLIC	2.025 m ²	45,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	2.475 m ²	55,00%
	SÒL PRIVAT	2.475 m ²	55,00%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la LU 2/02, en tant que aquest Pla permet una edificabilitat addicional o nous usos respecte a l'anterior. El càlcul de la plusvàlua que aquest increment o canvi representi es realitzarà en el moment de la seva execució. Per a facilitar-lo s'incorpora, a l'annex de normativa gràfica d'aquestes Normes, les determinacions prèvies d'aquest sector.

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 5.204 m².

- c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Transitoriament, fins a l'execució del polígon d'actuació, els edificis i instal·lacions existents estaran a les disposicions establertes per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en l'article 49^o d'aquestes Normes urbanístiques. Es permetran augments de superfície de fins a un 15% de les activitats existents, sempre que es facin dins dels edificis existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 88. PA-22. Passeig del Riu- Carrer del Pont (article modificat segons: *MPG ajust de l'àmbit dels polígons PA-22 i PA-23 - ST2005003MPG*)

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'extrem sud de l'illa delimitada pel passeig del Riu, i els carrers del Pont, del Canai i de Mercè Rodoreda que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 4.145 m²

2. Objectius:

Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	786 m ²	18,96%
	Espais lliures	960 m ²	23,16%
	SÒL PÚBLIC	1.746 m ²	42,12%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	2.399 m ²	57,88%
	SÒL PRIVAT	2.399 m ²	57,88%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la LU 2/02, en tant que aquest Pla permet una edificabilitat addicional o nous usos respecte a l'anterior. El càlcul de la plusvàlua que aquest increment o canvi representi es realitzarà en el moment de la seva execució. Per a facilitar-lo s'incorpora, a l'annex de normativa gràfica d'aquestes Normes, les determinacions prèvies d'aquest sector.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'activitats i serveis urbans en nous contenidors, clau 7b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà de 2.399 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Transitoriament, fins a l'execució del polígon d'actuació, els edificis i instal·lacions existents estaran a les disposicions establertes per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en l'article 49^{ter} d'aquestes Normes urbanístiques. Es permetran augments de superfície de fins a un 15% de les activitats existents, sempre que es facin dins dels edificis existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 89. PA-23. Passeig del Riu- Carrer de Mercè Rodoreda (article modificat segons: MPG ajust de l'àmbit dels polígons PA-22 i PA-23 - ST2005003MPG)

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat a l'extrem nord de l'illa delimitada pel passeig del Riu, i els carrers del Pont, del Canal i de Mercè Rodoreda que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 8.993 m².

2. Objectius:

Garantir la cessió dels sòls destinats a viari i espais lliures que formin part del Passeig del Riu i del Parc Fluvial del Cardener.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	2.795 m ²	31,08%
	Espais lliures	2.970 m ²	33,03%
	SÒL PÚBLIC	5.765 m ²	64,11%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	3.228 m ²	35,89%
	SÒL PRIVAT	3.228 m ²	35,89%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la LU 2/02, en tant que aquest Pla permet una edificabilitat addicional o nous usos respecte a l'anterior. El càlcul de la plusvàlua que aquest increment o canvi representi es realitzarà en el moment de la seva execució. Per a facilitar-lo s'incorpora, a l'annex de normativa gràfica d'aquestes Normes, les determinacions prèvies d'aquest sector.

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'activitats i serveis urbans en nous contenidors, clau 7b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 3.228 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins del polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació, llevat de la part del Passeig del Riu considerada d'interès general, que es fixa en un 50% de les despeses d'urbanització i la totalitat de les despeses derivades de la urbanització dels espais lliures. Les característiques generals de les obres d'urbanització bàsica seran les establertes en el Projecte d'ordenació general i avantprojecte d'obres d'urbanització d'un tram del passeig del Riu de Sant Joan de Vilatorrada", aprovat pel Ple en sessió de 4 de maig de 2000.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Transitoriament, fins a l'execució del polígon d'actuació, els edificis i instal·lacions existents estaran a les disposicions establertes per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme en l'article 49^o d'aquestes Normes urbanístiques. Es permetran augments de superfície de fins a un 15% de les activitats existents, sempre que es facin dins dels edificis existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 90. PA-24. Carrer de Sant Mateu-Passatge de Sant Isidre

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al sud del passatge d'Orient, entre els carrers de Sant Mateu i de Sant Valentí que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.409 m².

2. Objectius:

Garantir el repartiment de càrregues i beneficis que comportarà l'obertura del passatge Sant Isidre.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	325 m ²	23,07%
	SÒL PÚBLIC	325 m ²	23,07%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.104 m ²	78,35%

SÒL PRIVAT 1.104 m² 78,35%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 2.415 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 91. PA-25. Carrer Sant de Mateu-Passatge d'Orient

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord del passatge d'Orient, entre els carrers de Sant Mateu i de Sant Valentí que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 946 m².

2. Objectius:

Garantir el repartiment de càrregues i beneficis que comportarà l'obertura del passatge Sant Isidre.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	130 m ²	13,74%
	SÒL PÚBLIC	130 m ²	13,74%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	816 m ²	86,25%
	SÒL PRIVAT	816 m ²	86,25%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.200 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 92. PA-26. Passatge de Sant Isidre

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a costat i costat del passatge de Sant Isidre, entre els carrers de Sant Mateu i de Sant Isidre que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 753 m².

2. Objectius:

Garantir el repartiment de càrregues i beneficis que comportarà l'obertura del passatge Sant Isidre.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	172 m ²	25,84%
	SÒL PÚBLIC	172 m ²	25,84%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	581 m ²	77,16%
	SÒL PRIVAT	581 m ²	77,16%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.557 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública, ja que no es considera de nova implantació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o cencertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 93. PA-27. Carrer Pins-Carrer Roures

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al sud de la prolongació del carrer de les Acàcies, entre el torrent de la Llambregota i els carrers Roures i Pins, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 16.810 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector amb noves edificacions que completin l'illa.

b. Garantir la cessió d'un gran espai lliure que, juntament amb el que ha d'obtenir-se amb el desenvolupament del SUBd-03, constitueixi el futur Parc dels Ametllers.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	900 m ²	5,35%
	Espais lliures	14.159 m ²	84,23%
	SÒL PÚBLIC	15.059 m ²	89,58%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.751 m ²	10,42%
	SÒL PRIVAT	1.751 m ²	10,42%

Als sòls de cessió caldrà afegir, d'acord amb l'article 43 de la LU 2/02, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, ja que en el planejament anterior aquests sòls estaven classificats com a sòl no urbanitzable.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

-Zona de ciutat jardí en parcel·la petita, clau 4b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA serà de 788 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 93mpg. PA-28 Prolongació Carrer Collbaix entre Carrer Mari Santpere i Carrer Josep Casas *(article afegit segons: MPG delimitació d'un nou polígon d'actuació 'PA-28' a la prolongació del carrer Collbaix entre els carrers Mari Santpere, dins de l'àmbit del SUBd-01 'Els Ermots' - ST2010027MPG)*

1. Àmbit:

a. Inclou sòls actualment inclosos al Sector SUBd-Ermots i situats al sud de la prolongació del carrer Collbaix, entre els carrers Mari Santpere i Josep Casas, així com també una part de l'equipament cedit anticipadament al municipi segons consta a la modificació puntual del SUBd-01 "Els Ermots" (expedient municipal ST2005023MPG), segons s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

La superfície del polígon d'actuació és de 5.374,33 m², als quals s'han d'afegir 130 m² com a reserva complementaria per a equipaments com a resultat de l'aplicació de l'article 99.b de la Llei d'Urbanisme per l'increment de densitat del Polígon d'Actuació respecte el que defineix al POUM pel Sector SUBd-Collbaix, amb el que l'àmbit total passa a ser de 5.504,33 m².

2. Objectius:

- a. Disposar de sol urbà al costat d'un carrer que ja existeix (prolongació Carrer Collbaix) i que per tant permeti que, amb una petita actuació, es pugui disposar de sol urbà per poder finançar una part de la càrrega dels costos del soterrament de les línies d'alta tensió que suporta el sector SUBd-01 "Els Ermots".
- b. Crear dos parcel·les, anomenades 1 i 2, previstes per la construcció, en cada una d'elles, d'un bloc d'habitatges plurifamiliar de PB+2P PIS destinats a: La parcel·la 1 (50% del sostre total) a habitatge lliure i la parcel·la 2 (50% restant de sostre) dividit en: 20 % en habitatge de Protecció Pública (Regim General), 10 % Preu Concertat i 20 % preu Concertat Català.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,34 m²sostre/m² sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 45 hab/Ha.

- c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	1.061,87 m ²	19,29%
	Espais lliures	550,43 m ²	10,00%
	Equip. Educacional	1.343,58 m ²	24,41%
	Reserva Equipament Complementari	130,00 m ²	2,36%
	SÒL PÚBLIC	3.085,88 m ²	56,06%
SÒL D'APROFIT. PRIVAT	Residencial	2.418,45 m ²	43,94%
	SÒL PRIVAT	2.418,45 m ²	43,94%

Als sòls de cessió caldrà afegir la cessió de sòl amb aprofitament privat prevista en l'article 43 de la DL 1/2005.

D'acord amb el que defineix l'article 94.3 de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, s'incrementa en 130 m² la Reserva Complementaria per a Equipaments com a resultat de l'increment de densitat del Polígon d'Actuació respecte el que defineix al POUM pel Sector SUBd-Collbaix, raó per la qual els percentatges d'aprofitament han variat lleugerament, incrementant el percentatge de sòl públic per sobre del 55 % fins assolir el 56,06% del total de l'àmbit.

Així mateix, a part de la cessió ordinària que correspon a l'àmbit d'actuació, s'haurà de cedir el sol corresponent al 15% del increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior, resultant de l'augment de densitat del sector, d'acord amb els criteris establerts a l'article 94.6 de la Llei 26/2009 de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5d. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols 5 - Ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà de 1.871 m², que correspon a 0,34 m²sostre/m² sòl brut.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU 2/02, ja sigui compensació o concertació.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn. En relació a aquest punt, els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tindran el deure de costejar la part proporcional del cost del soterrament de les línies d'alta tensió que correspon al Sector Ermots.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 93mpg [bis]. PA-29. Fàbrica Tèxtil Riba (*article afegit segons: MPG per delimitar un sector subjecte a un pla de millora urbana "textil riba" - ST2010046MPG*)

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat al nord del carrer Montcunill i abasta els terrenys de la fàbrica Tèxtil Riba, que s'especifica en el plànol de proposta 2.1 –“Proposta Ordenació. Ordenació i zonificació” - a escala 1/1.250.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 31.769,34 m².
- c. L'àmbit es podrà ajustar, fins a un màxim del 5% de la seva superfície, tal i com admet el Pla general, per tal d'adaptar els límits a unes bases topogràfiques més precises interpretant les voluntats de la delimitació vigent.

2. Objectius:

- a. Ordenació de l'àmbit de forma coherent, per a completar el teixit residencial i de serveis del nord del municipi.
- b. Garantir la cessió de sòl per a equipaments.
- c. Garantir la cessió de sòl per espais lliures.
- d. Creació d'una xarxa viària que s'adeqüi al territori i a les necessitats de la nova ordenació urbana.
- e. Creació de sòl per habitatges de protecció pública d'acord el què estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i segons les previsions establertes al Pla local de l'habitatge i el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit de les comarques centrals.
- f. Possibilitar la implantació de nou sostre edificable compatible amb l'entorn urbà de la fàbrica Tèxtil Riba.
- g. Garantir durant l'Etapa prèvia l'amortització de les edificacions existents amb la implementació transitòria d'usos comercials, magatzem, terciaris i serveis que generin activitat econòmica en el municipi.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	32%
	Espais lliures i equipaments	23%
	SÒL PÚBLIC mínim	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	45 %

Als sòls de cessió gratuïta caldrà afegir, d'acord amb l'article 43.1.d de la LU 1/2010, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, ja que en el planejament anterior aquest sòl estava classificat com a sòl urbà d'ús industrial clau 6 b.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordena segons:

- Zona d'edificació oberta, Fàbrica Tèxtil Riba, clau 5e. Sotmesa a un Pla Especial d'ordenació de volums ; les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques, article 209mpg [3].

-Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

-L'edificabilitat màxima del PA és de 31.769,34 m².

c. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 10% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge concertats de Catalunya segons la disposició addicional segona del Decret 68/2010, del 25 de maig, que anul·la l'obligatorietat de fer aquesta reserva en municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat al que preveu l'article 167 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006.

Els propietaris inclosos dins el polígon d'actuació tenen el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos dins de l'àmbit d'actuació. Les obres d'urbanització bàsica tindran les mateixes característiques que les urbanitzacions dels vials de l'entorn.

L'execució de les obres d'urbanització requerirà l'aprovació prèvia del Projecte de Urbanització i del Projecte de Reparcel·lació i es desenvoluparà d'acord amb els terminis que es fixin en el Projecte d'Urbanització.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Transitòriament, fins tant no s'executin les obres d'urbanització que obliguin a enderrocar les edificacions actuals, es podran acollir en elles usos comercials (d'acord amb les limitacions establertes pel Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la classificació dels establiments comercials i la localització i ordenació de l'ús comercial), i altres activitats econòmiques que siguin funcionalment compatibles amb els usos residencials colindants..

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 94. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la LU 2/02 i a la Memòria d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. El sòl classificat com a urbanitzable a Sant Joan de Vilatorrada és

quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica una única categoria de sòl urbanitzable que es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

article 95. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbanitzable en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/7.000.

2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa al plànol 3 -Qualificació del sòl - a escala 1/7.000, mitjançant la delimitació de sectors.

3. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal descriu, per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 96. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:

- a. distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b. cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- c. cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclogui al sector de pla parcial corresponent.
- d. costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e. edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- f. conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal, si existeix, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la influència de la urbanització.
- g. cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- h. Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- i. costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries

com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal al respecte.

3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.
4. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertoquin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini. La reserva de sòl per atendre les necessitats d'habitatge descrites anteriorment, es realitzarà en el Programa d'actuació urbanística municipal, en el que s'establirà el marc de referència respecte la política d'habitatge dels propers anys. En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

article 97. Determinació de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix en la regulació concreta de cada sector del sòl urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.
2. L'aprofitament mitjà de cada sector coincideix amb el seu coeficient d'edificabilitat bruta, ja que el coeficient d'homologació per cada sector i ús s'ha considerat igual a la unitat.
3. Correspondrà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà. El pla parcial determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

article 98. Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels plans parcials corresponents.

article 99. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 91 de la LU 2/02 i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.

3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada hauran de preveure, a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 de la LU 2/02, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 97 de la LU 2/02.
4. Els plans parcials precisaran també les característiques i traçat de les infraestructures bàsiques d'urbanització a les quals es refereix l'article 58.3.b. de la LU 2/02, que s'ajustaran al contingut d'aquestes Normes urbanístiques i permetran seva avaluació i divisió en etapes, amb el detall suficient i necessari per a la seva immediata execució.
5. La resta d'elements d'urbanització formaran part d'un projecte d'urbanització complementari que aprovarà l'Ajuntament sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa. La documentació del projectes d'urbanització complementaris ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesurament, els quadres de preus i el pressupost.

article 100. Regulació general dels plans parcials urbanístics

En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m² segons l'àmbit que es grafia en els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre/m² sòl.
 - b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/Ha, en els sectors residencials.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es referix.
 - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000, i grafiats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafiats també entre parèntesi (N).
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

article 101. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat *(article modificat segons MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)*

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa, necessàriament, mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors que aquest Pla delimita en el sòl urbanitzable, així com els usos principals dels mateixos, són els següents:

-Sector Els Ermots.	residencial
-Sector Collbaix	residencial
-Sector Els Ametllers	residencial
-Sector Mas Mollet	industrial
-Sector Pla de Palou	industrial

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió que el Pla preveu per a aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en els articles següents d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
- qualificar el sòl i regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada sector.
- assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat.
- definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel Programa d'actuació urbanística municipal.
- precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b de la LU 2/02, i avaluar-ne el cost.
- dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
- establir els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

L'ordenació de volums pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema, així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en els corresponents articles d'aquestes Normes urbanístiques. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en la LU 2/02:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.

- per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 5m² de sòl per cada 25 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

En els sectors integrament destinats a usos diferents dels residencials:

- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i

- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

7. En els articles corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats, en qualsevol cas, en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 de la LU 2/02, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en l'article corresponent d'aquestes Normes urbanístiques.

- El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndars assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

article 102. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.

2. Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

article 103mpg. SUBd-1 i SUBd-02. Sector Únic SUBd 01+02 "Canigó" (article afegit segons: MPG en els àmbits dels sectors SUBd-01 'Ermots' i SUBd-02 'Collbaix' per formar part d'un sector únic en sòl urbanitzable delimitat SUBd01+02 'Canigó' - ST2010034MPG)

(refós articles 103 i 104 del POUM, es deixa sense contingut l'article 104)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats a ponent del nucli de Sant Joan de Vilatorrada, entre l'obaga del Llobet, el torrent del Canigó i els Plans de Sant Joan.

b. La superfície del Sector Únic SUBd-01+02 "Canigó", delimitat als plànols que s'annexen i un cop descomptat els 5.184,26 m² del Domini Hidràulic Protegit (DPH - clau H) inclòs dins de

l'àmbit d'actuació, és de **300.002,97 m²**.

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials de baixa i mitjana densitat, utilitzant tipologies diverses que, a més d'adaptar-se a la difícil topografia existent, possibilitin una bona integració del nou teixit construït amb l'entorn natural que l'envolta, així com la continuïtat amb el teixit construït de Matarrodona i amb el que ha de construir-se en els sectors de creixement veïns ARE SUBd "Collbaix" i sector SUBd-03 "Ametllers".

b. Destinar el sòl situat a l'entorn del torrent del Canigó a la creació d'un gran parc que constitueixi l'espai central que permeti articular i connectar peatonalment en el sentit transversal els nous creixements residencials, per tal de poder relacionar-los entre ells i amb la resta de la ciutat i, al mateix temps, garanteixi el paper de connector biològic i itinerari cap al sòl no urbanitzable.

c. Localitzar i garantir la cessió d'una gran àrea esportiva, a ponent dels nous sectors de creixement i situada sobre el vial de cornisa, amb continuïtat amb el medi natural, que possibiliti la ubicació de nous usos esportius i de lleure i, alhora, formi part de l'itinerari cívic que va des del torrent del Canigó fins al turó de Collbaix.

d. Obtenir una peça de sòl de gran dimensió, al nord dels sectors de creixement, amb continuïtat amb el medi natural, que possibiliti la ubicació d'un equipament d'abast municipal.

e. Completar la xarxa viària prevista per als nous sectors de creixement residencial, mitjançant el traçat de quatre vials principals:

- un vial de cornisa que, de nord a sud, enllaci aquest sector amb el sector veí i amb la rotonda de l'eix transversal i esdevingui l'accés principal als nous sectors de creixement residencial;
- un vial perpendicular a aquest que creui el torrent del Canigó, arribi fins a la prolongació del carrer de les Acàcies, oferint un itinerari cívic que relacioni els nous sectors amb l'entorn natural i amb la ciutat consolidada al mateix temps que permeti també una correcta connexió del nou Sector ARE SUBd-Collbaix amb la rotonda de l'eix transversal, connectant i enllaçant correctament les circulacions dels desenvolupaments dels nous sectors (ARE inclòs) amb la xarxa urbana consolidada, convertint-se en part fonamental del primer cinturó de circulació.
- la prolongació de l'avinguda Torrent del Canigó i del carrer Collbaix que creuin el sector d'est a oest, estructurant-lo, i l'enllacin amb el nucli consolidat; i
- un vial paral·lel a aquest darrer, situat més al nord, que reforci les connexions de caràcter cívic amb el nucli consolidat, a través del sector veí.

f. Definir el marc i l'àmbit de gestió adequat per tal d'assumir conjuntament amb l'ARE SUBd-Collbaix les despeses dels treballs del soterrament de la línia aèria elèctrica 110 kv Congost-Terrassa-Manresa, necessaris per alliberar de servituds el sòl destinat als nous sectors de creixement residencial.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta promig i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta promig del sector serà de 0,413 m² sostre/m² sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 41 hab/Ha.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els que en resulten d'aplicar la proporcionalitat entre els àmbits i percentatges que defineix el

POUM pels sectors SUBd-01 "Els Ermots" i SUBd-02 "Collbaix" respectivament:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari (C)	22,16%
	Parcs i jardins (V)	15,17%
	Àrees esportives (A)	11,38%
	Equipaments (E)	6,29%
	SÒL PÚBLIC mínim	55,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45,00%
	SÒL PRIVAT màxim	45,00%

Les persones propietàries d'aquest sector, a part de la cessió ordinària del 10% de l'aprofitament urbanístic que li corresponia, hauran de cedir també el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera l'increment de densitat proposat en aquesta modificació puntual, d'acord amb el que estableix la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb la legislació vigent el sector destinarà un 20% del sostre total a habitatges de protecció pública i un 10% del sostre total a habitatges concertats.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- El pla parcial haurà de proposar, majoritàriament i preferent, tipologies residencials diverses que evitin l'autopromoció uniparcel·lària com a model bàsic i afavoreixin la promoció per petits conjunts unitaris. L'ordenació proposada haurà de contemplar unitats mínimes de projecte i/o unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- Els diferents plans parcials que es redactin hauran d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica al terreny natural dels models tipològics proposats, especialment en relació als desnivells dels límits entre solars, establint que en aquelles illes on, per tal d'aconseguir una millor adaptació al terreny natural, entre els límits del solar hi hagi desnivells, el planejament derivat preveurà que les plantes baixes tinguin consideració de plantes semisoterrades a efectes del còmput de l'edificabilitat del sector, sempre i quan siguin destinades com a nuclis d'accessos, aparcament, magatzem o trasters. Així mateix, es podrà admetre ús comercial, però sempre com a ús compatible respecte l'ús dominant d'aparcament, magatzem o trasters
- La reserva d'espais lliures es situarà, majoritàriament, a l'entorn del torrent del Canigó, tal i com es dibuixa, de forma vinculant, en els plànols d'ordenació.
- L'àrea esportiva es situarà a ponent, per damunt del vial de cornisa. La posició grafiada en els plànols d'ordenació es considera vinculant.
- Es defineix una àrea destinada a equipament en l'extrem est del sector, confinant amb els carrers Josep Vicenç Foix i Antonio Machado, situats en sòl urbà, que ha de permetre el compliment dels requeriments per a nous centres escolars al municipi. La posició grafiada en els plànols d'ordenació es considera vinculant
- Es defineix una àrea destinada a equipament situada entre el nou vial principal al nord del sector i el carrer Frederica Montseny, que han de permetre els requeriments per a nous centres escolars al municipi. La posició grafiada en els plànols d'ordenació es considera vinculant.
- Es defineix altra àrea al oest dels sectors de creixement i també per damunt del vial de cornisa i amb continuïtat amb el medi natural, que possibiliti la ubicació d'un equipament

d'abast municipal.

- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació es considera vinculant. El pla parcial podrà ajustar el seu traçat en base a un projecte d'urbanització més acurat, sense variar de forma significativa l'estructura proposada. Caldrà contemplar les connexions viàries proposades i resoldre la seva continuïtat. Així mateix caldrà preveure la connectivitat d'aquest sector amb futures actuacions situades al nord del sector.

- El pla parcial haurà de fer un estudi hídric de l'àmbit per tal de donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, ve definit de forma indicativa en els plànols d'ordenació que s'acompanyen. En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, clau (3b)
- Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau (4c)
- Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau (5b)

Pel que fa a la zonificació, en els diferents Plans Parcial amb els que es desenvoluparà el Sector Únic SUBd-01+02 "Canigó" s'establiran subzones que regulin de forma més precisa els paràmetres específics del sector, tal com es defineix al punt 2 dels articles 200, 204 i 209 del POUM que fan referència respectivament a les claus 3b, 4c i 5c :

"...Subzones: aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona..."

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol IV, Qualificació del sòl d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/2005 i el seu Reglament, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

c. D'acord amb l'article 45.1.b. de la DL 1/2005, sobre deures addicionals dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, el sector únic "Ermots-Collbaix" assumirà, conjuntament amb el sector ARE SUBd-Collbaix, la part proporcional de les despeses de soterrament de la línia aèria elèctrica 110 kv Congost-Terrassa-Manresa (seguint els criteris fixats en el projecte visat 117958 de 12 de juliol de 2001, redactat per l'enginyer industrial Hèctor Buella Ortiz, cap de línies d'AT de FECSA-ENDESA) així com de les autoritzacions o indemnitzacions que correspongui als propietaris afectats. Les despeses es repartiran entre els sectors, de forma proporcional a l'aprofitament urbanístic fixat per a cadascun d'ells.

En relació al soterrament de les línies d'alta tensió, al febrer del 2010 la Companyia Elèctrica Endesa va presentar el projecte definitiu del soterrament de línies, denominat "Projecte executiu

pel soterrament de les línies 110kV Congost-Terrassa i Congost Manresa als TM de Sant Joan de Vilatorrada i Manresa”, en compliment del conveni de cooperació per al soterrament de les línies del 3 d’abril del 2009, signat entre l’ICAEN, els ajuntaments de Sant Joan de Vilatorrada i Manresa i FECSA-ENDESA.

d. Es preveu desenvolupar el Sector Únic SUBd “Canigó” en 4 subsectors, els quals es desenvoluparan amb els corresponents Plans Parcials. Per tal de poder localitzar i garantir la cessió, tal com defineix el POUM, d’una gran àrea esportiva a ponent del conjunt dels subsectors, es preveu que aquests siguin discontinus per tal que es mantinguin en cadascun d’ells les proporcions d’equipaments que es defineixen al punt 3 d’aquest article. Es garanteix que la reserva mínima d’equipaments dins dels subsectors a desenvolupar serà del 50 %.

e. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d’aquest article, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat. En qualsevol cas, caldrà complir les reserves mínimes previstes per l’article 65.3 del DL 1/2005 per a espais lliures i equipaments.

article 105. SUBd-03. Sector Els Ametllers (*article modificat segons: MPG en els àmbits dels sectors SUBd-01 'Ermots' i SUBd-02 'Collbaix' per formar part d'un sector únic en sòl urbanitzable delimitat SUBd01+02 'Canigó' - ST2010034MPG*)

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats a ponent del nucli de Sant Joan de Vilatorrada, entre el torrent de la Llambregota i el traçat de la línia elèctrica de 25kv que pràcticament coincideix amb el seu límit oest.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols que s’annexen, és de **53.801 m²**.

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector de ponent en base a la ubicació d’usos residencials de baixa i mitjana densitat, recolzant les ordenacions previstes per al sector SUBd-02.
- b. Completar la xarxa viària prevista per als nous sectors de creixement, mitjançant el traçat de dos vials principals, un d’est a oest i l’altre de nord a sud, que possibilitin la connexió amb el nucli de Sant Joan a través del carrer de les Alzines i el carrer de les Acàcies.
- c. Obtenir una peça de sòl necessari per a la creació d’un gran parc al llarg del torrent de la Llambregota, coincidint amb les feixes d’ametllers existents que, juntament la que ha d’obtenir-se amb el desenvolupament del PA-27, constitueixi el futur Parc dels Ametllers.
- d. Soterrar la línia elèctrica de 25kv que discorre actualment pel límit oest del sector, atenent a l’impacte que suposa.

3. Condicions d’ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d’edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d’edificabilitat bruta del sector serà de 0,33 m² sostre/m² sòl.
- b. La densitat màxima d’habitatges bruta, no serà superior a 21 hab/Ha.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d’aprofitament privat d’aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari

15%

	Espais lliures	40%
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45%
	SÒL PRIVAT màxim	45%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'edificació d'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea, i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

-El pla parcial ajustarà la vialitat principal que es grafia en els plànols d'ordenació, mantenint la seva posició i resolent els enllaços amb els sectors veïns.

-La reserva d'espais lliures es situarà a l'obaga del sector, coincidint amb les feixes d'ametllers existents.

-El pla parcial haurà de fer un estudi hídric de l'àmbit per tal de donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

-Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, clau (3b)

-Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau (4c)

-Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau (5b)

Les condicions paràmetriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol IV, Qualificació del sòl d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de parcel·lació en modalitat de cooperació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures, així com de les despeses derivades del soterrament de la línia elèctrica que actualment discorre pel límit oest del sector.

c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquest article, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat. La superfície total de cessió destinada a sistema d'espais lliures mai serà inferior a la suma de les reserves previstes per l'article 65.3 de la LU 2/02 per a espais lliures i equipaments, és a dir 10m² per cada 25 m² de sostre i un 15% de la totalitat del sector, en tant que aquest Pla proposa, a l'empara del que estableix l'article 64 de la LU 2/2002, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria per a sistemes urbanístics locals en el sector es destini, únicament, a sistemes d'espais lliures i a sistema viari.

article 106. SUBd-4. Sector Mas Mollet

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats a llevant de la carretera C-55, entre el camí del Mas Mollet i el reguer del Mollet.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 244.291 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos industrials que complementin l'oferta de sòl dels polígons actuals.
- b. Adaptar l'ordenació sector Mas Mollet aprovat en el PGO anterior, no desenvolupat.
- c. Resoldre la connexió del sector, mitjançant un enllaç a doble nivell, sobre la carretera C-55 que connecti amb les calçades laterals dels polígons industrials veïns.
- d. Creació d'un verd lineal al llarg dels torrents.
- e. Reservar l'espai necessari per a l'aparcament de vehicles industrials.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,60 m² sostre/m² sòl.
- b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25%
	Espais lliures	20%
	SÒL PÚBLIC mínim	45%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	55%
	SÒL PRIVAT màxim	55%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

-El pla parcial haurà de preveure la reserva de sòl necessari per a la resolució de l'accessibilitat del sector, mitjançant un enllaç, a diferent nivell, el qual connectarà amb les calçades laterals dels sectors industrials Pla dels Vinyats I i II.

-S'ordenarà una franja verda lineal que acompanyi el lliet del reguer del Mollet.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

-Zona d'indústria en edificació aïllada, clau (6b)

Les condicions paràmetriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol IV, Qualificació del sòl d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en modalitat de cooperació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
- c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquest article, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat. En qualsevol cas, caldrà complir les reserves mínimes previstes per l'article 65.3 de la LU 2/02 per a espais lliures i equipaments.

Article 106 mpg. SUBd-5. Sector Pla de Palou (*article modificat segons MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)*

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats al sud de Sant Martí de Torruella que limiten al sud amb la indústria existent "Mafrica" (escorxador especejament de porcí, oví i boví), a l'oest amb la via que connecta Sant Martí de Torruella amb Sant Joan de Vilatorrada, i al nord i est amb camps agrícoles annexes a la plana al·luvial del riu Cardener.
- b. La superfície del sector, delimitat al plànol d'ordenació a escala 1/2000, és de 47.985,005 m², dels quals 662 m² pertanyen al domini públic hidràulic i no computen a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos industrials que complementin l'oferta de sòl dels polígons actuals.
- b. Delimitar un nou sector de sòl urbanitzable delimitat annex a la zona industrial existent on es troba la "Mafrica" (Zona d'indústria en edificació aïllada, escorxadors- clau 6b1), amb la finalitat de concentrar part de l'activitat industrial d'escorxadors del municipi de Sant Joan de Vilatorrada.
- c. Identificar el sector on s'ubica AVIBAGES, SL. -escorxador d'aus, sala d'especejament d'aus i escorxador de conills amb la clau 6b3," zona d'indústria en edificació aïllada, escorxadors d'aus i conills" corresponent a una nova subzona dintre de la Zona d'indústria que regularà de forma més precisa les condicions i paràmetres establerts.
- d. Adaptar el límits del sector a la realitat topogràfica segons l'estudi topogràfic annexat.
- e. Reservar l'espai necessari per a l'aparcament en zona industrial.
- f. Reservar com a part de la cessió de sòl lliure per a espai verd la zona corresponent amb la plana al·luvial del riu Cardener (clau 10a, zona d'especial protecció de la plana al·luvial del Cardener") tal i com recomana la memòria del Pla Director Urbanístic del Bages (com a mesures correctores per tal de preservar les zones amb ecosistemes més sensibles i ambients més fràgils) i el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (com a determinacions per assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes i la conservació dels valors geològics i de les zones humides).

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,64 m² sostre/ m² sòl.

b. Percentatges:

els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	10%
	Equipament	5%
	SÒL PÚBLIC	35%
RESERVES DE SÒL PRIVAT	Industrial	65%
	SÒL PRIVAT	65%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 15% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- la reserva de l'espai lliure se situarà, majoritàriament, en la zona d'especial protecció de la plana al·luvial del riu Cardener, tal i com es dibuixa en els plànols d'ordenació.

- la reserva de sòl per a equipaments s'ubica en el límit amb la zona verda segons els plànols d'ordenació.

- la posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació podrà ajustar-se en el Pla Parcial en base un projecte d'urbanització més acurat, sense variar de forma significativa l'estructura de la proposta.

- la xarxa viària rural, clau (Cr) passa a ser via urbana, clau (C) per assolir una mobilitat sostenible en el sector, segons plànols d'ordenació.

- Serà necessari desenvolupar un projecte de millora i restauració de la vegetació de ribera en els espais lliures del sector, l'execució del qual requerirà la prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua. S'haurà de minimitzar l'afectació dels sòls qualificats de sistema d'equipaments, concentrant les possibles actuacions que s'hi prevegin la part més allunyada del riu, i tractant els espais no ocupats de forma similar a al dels espais lliures.

- En el desenvolupament del sector s'ha de garantir el tractament adequat dels espais lliures privats i del carrer A confrontats amb el sòl no urbanitzable en el límit est del sector.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones d'indústria en sòl urbanitzable delimitat.

Zones: -zona d'indústria en edificació contínua, clau 6a.

-zona d'indústria en edificació aïllada, clau 6b

Subzona: -zona d'indústria en edificació contínua, Pla de Palou, clau (6a1)

-zona d'indústria en edificació aïllada, escorxadors d'aus i conills, clau (6b3)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol IV, Qualificació del sòl del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
- c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquest article, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat. En qualsevol cas, caldrà complir les reserves mínimes previstes per l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol –pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme- per a espais lliures i equipaments.

5. Mesures per minimitzar els impactes ambientals.

Els principals Impactes que la construcció i el funcionament del polígon poden ocasionar són la pèrdua de sòl agrícola, (en aquest cas aquest camp de conreu esta sense ús, degradat i qualificat com a sòl de protecció preventiva), el soroll, l'Impacte sobre el paisatge, i l'impacte lumínic.

Per tal de minimitzar aquests impactes s'estableixen una sèrie de mesures entre les que destaquen:

- l'execució de les obres més sorolloses fora del període de cria de les aus de la zona,
- la repoblació i potenciació de la riba del riu amb espècies de la zona evitant la introducció d'espècies exòtiques
- la necessitat de desenvolupar un projecte de millora i restauració de la vegetació de ribera en els espais lliures del sector, que haurà de justificar la necessitat d'adoptar mesures correctores i precaucions especials d'aquests espais, l'execució del qual requerirà la prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua,
- minimitzar l'afectació dels sòls qualificats de sistema d'equipaments, concentrant les possibles actuacions que s'hi prevegin la part més allunyada del riu, i tractant els espais no ocupats de forma similar a al dels espais lliures,
- l'ús de materials, colors i tons que s'integrin en el paisatge; la prohibició de l'ús de materials brillants en les cobertes,
- l'ús de materials de construcció reciclaves,
- i una maximització de l'eficiència de la il·luminació dels vials del polígon.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 107. Definició, funció i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.
- Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 de la LU 2/02.
- Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b. Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, conseqüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, per tal de preservar i de potenciar la transformació de la seva destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.

c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni als sòls urbanitzables.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a. Preservar el medi natural de Sant Joan amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.

d. Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configuren corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts per la LU 2/02, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

f. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

g. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de

les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa la LU 2/02.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a. funció productiva: aquest sòl, és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

b. funció ambiental: aquest sòl, es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.

c. funció cultural: aquest sòl, és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.

d. funció lúdica: aquest sòl, és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica també, com a sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la trasposa, així com les modificacions posteriors.

article 108. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/7.000.

2. Les zones i sistemes del sòl no urbanitzable es delimiten en el plànol 3 -Qualificació del sòl- a escala 1/7.000.

article 109. Regulació

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest Capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema recollides en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques i, en el seu cas, per les determinacions que estableixin els plans especials que el desenvolupin.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres administracions competents en cada matèria.

article 110. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix uns elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquest tipus de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a. Estructura de la propietat del sòl.
- b. Masies i cases rurals existents.
- c. Xarxa viària rural.
- d. Xarxa hidrològica: rius i torrents.
- e. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
- f. Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix.

article 111. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'article 47 de la LU 2/02.

2. Queden prohibides les divisions, segregacions, o partions de tota mena, de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:

- a. Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal d'acord amb l'apartat 3 del present article.
- b. Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
- c. Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic.

3. La finca mínima admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes a l'annex del Decret de la Generalitat de Catalunya 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

4. No obstant la disposició anterior, tindran la condició de finca mínima aquelles parcel·les que compleixin el que s'estableix en l'article 265^o d'aquestes Normes urbanístiques.

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la unitat mínima de conreu o forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.

6. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, excepte el d'herència, aquella serà inedificable a tots els efectes.

7. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 112. Masies i cases rurals existents *(article modificat segons: MPG per adaptar-lo al Pla Especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable - ST2016048MPG)*

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix aquelles edificacions i elements existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar incloses dins del Catàleg de béns a protegir -pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic- o bé per que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori.

2. Les edificacions i elements existents en sòl no urbanitzable amb algun d'aquests valors, són les definides en el Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable de Sant Joan de Vilatorrada.

3. En la memòria del Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions s'enumera el llistat d'edificacions que s'han inclòs al Catàleg i s'identifiquen amb més precisió en les fitxes específiques per a cadascuna d'elles.

4. La regulació dels usos admesos en les edificacions incloses al Catàleg és la definida en la seva Normativa Urbanística i d'acord amb l'especificat a les fitxes individualitzades de les masies, cases rurals i edificacions.

4. La regulació de les condicions d'edificació queda determinada en la Normativa Urbanística del Catàleg i amb les condicions especificades en les fitxes individualitzades de les masies, cases rurals i edificacions.

article 113. Xarxa viària rural

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts amb la Clau Cr en els plànols d'ordenació i que formen part del sistema viari.

2. L'amplada màxima dels camins rurals serà, en general, de 4,00 metres excepte els que s'assenyalen amb 8,00 metres en els plànols d'ordenació per considerar-se jeràrquicament superiors en l'ordenació del sòl no urbanitzable. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. El caràcter i criteris d'utilització d'aquests camins es defineix a la Secció Segona del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu al sistema viari.

3. Totes les construccions se separaran dels camins existents el mínim assenyalat en la citada Secció Segona relativa al sistema viari, excepte quan en la definició concreta de les zones s'estableixi una distància superior.

4. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en els plans especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestal o en els programes de l'administració d'agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 4 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustaments del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com els usos als que van destinats.

6. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 4 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els paliï. En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la normativa forestal i de medi natural en el sentit de no superar els 4,00 metres d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades. En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el seu futur desenvolupament.

article 114. Xarxa hidrològica: rius i torrents

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats a la Secció Cinquena del Capítol Quart del Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu al sistema hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació, amb la clau H.

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podran aixecar-se tanques de cap tipus ni col·locar cap estructura que no respecti una distància mínima de 5,00 metres comptats a partir de l'extrem superior de cadascun dels marges que delimiten la llera dels rius i dels torrents. Això sens perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquest aspecte.

3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament que la desenvolupa. Això no obstant, qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal i l'autorització o concessió expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

article 115. Àrees boscoses i/o de vegetació singular

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat no es podran autoritzar, en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions ni explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.
2. Els instruments urbanístics i les seves revisions i modificacions requeriran, abans de la seva aprovació provisional, informe preceptiu de l'administració forestal en relació amb la delimitació, qualificació i regulació normativa dels terrenys forestals, així com en relació amb les compensacions necessàries per evitar la disminució dels terrenys forestals existents en el seu àmbit d'aplicació, de conformitat amb el que preveu la legislació vigent.
3. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
4. En les àrees forestals només s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent projecte tècnic, i/o pla tècnic de millora i gestió forestal, autoritzat pels organismes competents i redactat responent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis, d'acord amb el que preveu el Reglament (CEE) 2158/92 del Consell, relatiu a la protecció dels boscos comunitaris contra els incendis, i la legislació sectorial concordant.
5. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.
6. Es conservarà la vegetació existent al llarg del riu Cardener i dels torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment, i per motius de seguretat, es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.
7. Tot el sòl no urbanitzable és susceptible de repoblacions amb espècies vegetals autòctones, a fi de millorar el paisatge natural.

article 116. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Les carenes i turons són elements naturals de la topografia, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.
2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3,00 metres excepte en aquells casos i zones en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren inedificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30%.
3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix, les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.
4. En les actuacions en què s'hagi de procedir a l'estabilització del terreny hauran de considerar-se, en primer lloc, actuacions mitjançant tècniques de bioenginyeria; quan aquestes no siguin possibles es farà

mitjançant murs de contenció de terres amb blocs d'escullera. Les actuacions de tipus dur (formigó) es consideraran, únicament, en aquells casos en que les solucions anteriors siguin tècnicament inviables.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 117. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades a la Secció Primera d'aquest Capítol.
2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran reduir l'aprofitament previst, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.
3. En el projecte dels plans especials deurà constar explícitament la justificació de l'acompliment de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. Tot això sens perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.
5. L'Ajuntament podrà tramitar un pla especial per a la delimitació d'unes àrees on s'hi permetin les activitats extractives en aquelles zones on aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina que l'ús extractiu és condicionat. En aquests casos el pla especial haurà de justificar el compliment dels requisits que condicionen aquesta activitat i haurà de preveure l'elaboració d'un programa de restauració de conformitat amb el que disposa la Llei 12/1981, de 24 de desembre, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

article 118. Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits a la Secció Primera d'aquest Capítol, i les determinacions específiques que aquestes Normes urbanístiques determinen per a cada zona i sistema.
2. En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles, ramaderes i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin i les determinacions de l'article 122^o d'aquestes Normes urbanístiques.
3. D'acord amb l'article 47.6.b de la LU 2/02, també podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents quan estiguin directament i justificada vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present Capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada zona.

4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes a menys que no estigui ja realitzada en condicions correctes.
5. Aquells espais que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com d'especial protecció per les seves característiques, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.
6. L'autorització de les obres i els usos d'interès públic, referits a noves construccions o referits a reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per cada cas en els articles 48, 49 i 50 de la LU 2/02.
7. Els propietaris de les fonts o altres construccions com canals incloses en el sòl no urbanitzable hauran de mantenir-les, així com els seus voltants, en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquelles condicions, amb càrrec a la propietat, i d'acord amb el que estableixi l'article 106 de la Llei de procediment administratiu, seguint el procediment previst a l'article 10.3 del RDU.

article 119. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural *(article modificat segons: MPG per adaptar-lo al Pla Especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable - ST2016048MPG)*

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admés en el sòl no urbanitzable (d'aquesta condició tan sols s'exceptuarà la recuperació i rehabilitació de les construccions incloses en el Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable de Sant Joan de Vilatorrada).
2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les següents condicions:
 - a. L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola, ramadera o forestal. El propietari ha de demostrar documentalment que l'agricultura és la seva activitat principal (s'exceptuen les edificacions existents i que es relacionen en Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable de Sant Joan de Vilatorrada).
 - b. La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 265^{ter} d'aquestes Normes urbanístiques, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.
 - c. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.
3. El procediment per l'aprovació dels projectes destinats als nous habitatges rurals, s'ha de sotmetre en tots els casos al regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei D'Urbanisme. En els casos en els que la proposta es tracti d'obres de reconstrucció i rehabilitació de construccions incloses en Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable de Sant Joan de Vilatorrada, s'estarà a allò que es disposa a l'article 50 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

article 120. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals (*article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau 10c - ST2015051-MPG – 2019/000001/2253 - X2019001768*)

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, instal·lacions tècniques, les construccions ramaderes i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sens perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per a aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del sòl no urbanitzable.

b. Construccions ramaderes (granges): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar. Hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les següents condicions:

-En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

-Les explotacions ramaderes quedaran subjectes al règim d'intervenció administrativa que els correspongui, d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i els seus annexos de classificació.

-S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

-En la sol·licitud de llicència o comunicació per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de 100 metres de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de 150 metres. S'haurà de justificar que s'acompleixen les condicions establertes al Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes, així com el desplegament que se'n derivi i la normativa sectorial que sigui vigent en el seu moment.

3. Cada un dels projectes d'ampliació o de nova implantació de granges ha d'efectuar un estudi sobre el total de les quantitats de purins que es generen al municipi de Sant Joan de Vilatorrada, els que s'apliquen a les terres de cultiu del municipi i els que es generaran pel nou Projecte, per verificar els impactes acumulatius i sinèrgics de les aplicacions de purins generades pel Projecte. Sens perjudici de les autoritzacions sectorials que fossin d'aplicació al Projecte, caldrà que s'avalui aquest estudi abans de l'aprovació definitiva del Projecte en el marc del procés d'avaluació d'impacte ambiental de l'activitat. D'aquesta forma, quan s'arribi al límit de la capacitat d'absorció de purins del sòl agrícola del municipi només es podran aprovar projectes de granges que disposin d'un sistema de tractament dels purins que no comporti la seva aplicació directa al sòl.

4. Als efectes del seguiment de l'informe ambiental estratègic previst en l'article 51 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada remetrà els informes de seguiment dels efectes ambientals de la Modificació puntual als Serveis Territorials a la Catalunya Central per tal que pugui fer-ne la supervisió corresponent. Entre d'altres aspectes, aquests informes han de recollir els resultats dels

plans de gestió dels purins procedents de les granges de porcs que es desenvolupin i s'ampliïn a l'empara d'aquesta Modificació puntual amb la mateixa periodicitat que li siguin notificats a l'Ajuntament.

article 121. Condicions generals aplicables a les edificacions existents en sòl no urbanitzable
(article modificat segons: MPG per adaptar-lo al Pla Especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable - ST2016048MPG)

En les edificacions i construccions existents en sòl no urbanitzable, tant les destinades a habitatge com a altres usos, que no hagin estat incloses en el Catàleg s'estarà, en quant a obres autoritzables i reimplantació d'usos, al definit en la disposició addicional segona de la Normativa Urbanística del Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable de Sant Joan de Vilatorrada.

article 122. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades a l'apartat 4 de l'article 47 de la LU 2/02, seguint el procediment previst a l'article 48 de la LU 2/02, sempre i quan es compleixin a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona, i les que es defineixen a continuació.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.

3. Per a les edificacions que, en aplicació d'allò establert a la LU 2/02, es declari d'interès públic, s'haurà de redactar un pla especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

- a. Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.
- b. Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
- c. Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.
- d. Determinar el sostre màxim de l'actuació. No s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 15.000m².
- e. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.
- f. En la memòria del pla especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situï i amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.
- g. S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas i sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.

h. Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.

4. En aquells casos en que s'autoritzi edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzi.

5. El procediment per l'aprovació dels projectes destinats a actuacions específiques d'interès públic en el sòl no urbanitzable s'ha de sotmetre, en tots els casos, al regulat per l'article 48 de la LU 2/02.

6. Les edificacions i les instal·lacions d'interès públic hauran de complir les condicions generals establertes en els articles 125, 126, 127 i 128 corresponents a la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol.

article 123. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. D'acord amb el que preveu l'article 47.6.d de la LU 2/02, es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 124. Regulació general dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes Normes urbanístiques preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Amb caràcter general queden prohibits, excepte en els casos assenyalats específicament a l'article 217^o d'aquestes Normes urbanístiques, els usos específics següents: habitatge unifamiliar; habitatge plurifamiliar; residencial especial; hotel; comercial; oficines i serveis; restauració; recreatiu; magatzem; industrial en totes les seves categories; tallers de reparació; educatiu; sanitari; assistencial; associatiu; serveis públics i administratius; serveis tècnics; serveis mediambientals; serveis de radiocomunicació; aparcament; estacions de servei; i viari.

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i programa de restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte. En aquelles zones on aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica aquest ús com a condicionat, aquestes solament podran autoritzar-se prèvia la tramitació d'un pla especial de promoció pública d'acord amb el que preveu l'article 117^o d'aquestes Normes urbanístiques.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona la conservació de sòls i restauració dels talussos. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS GENERALS PER A INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE.

article 125. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant pla especial o projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.
3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.
4. D'acord amb les propostes de criteris d'actuació de les directrius de planificació dels espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua, cap servei de nova instal·lació podrà discórrer per dintre de la zona fluvial del domini hidràulic (entesa com la franja de la llera delimitada per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys) a no ésser que aquesta solució sigui la única viable, cas que haurà d'ésser degudament justificat i comptar amb l'oportuna autorització emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua.

article 126. Instal·lacions de telecomunicacions

1. La implantació i desenvolupament d'instal·lacions de telecomunicacions que es pretengui ubicar en el sòl no urbanitzable requerirà la tramitació d'un pla especial que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï. Aquest document haurà de recollir també la previsió de l'operador d'implantació d'aquestes instal·lacions en l'àmbit municipal i la justificació de que, en cap cas, les instal·lacions superen els límits d'emissió de radiació electromagnètica establerts per la normativa vigent o, en el seu defecte, per la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal especial necessitarà l'informe previ de l'administració sectorial competent, de conformitat amb l'article 44.3 de la Llei 11/1998 general de telecomunicacions, de 24 d'abril.
3. En tant no es desenvolupi l'esmentat pla especial, només podran admetre's instal·lacions autònomes amb caràcter provisional. En aquest cas caldrà l'elaboració d'un projecte tècnic en el qual s'avaluïn els aspectes definits a l'apartat 2 de l'article anterior.

article 127. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials d'acord amb el que estableix l'article 147 d'aquestes Normes urbanístiques. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'hervicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
3. Les línies elèctriques que creuen el sòl no urbanitzable estan protegides i generen en el seu entorn les servituds derivades de la legislació sectorial vigent.

article 128. Resta d'instal·lacions tècniques

1. Pel que fa a la resta d'instal·lacions tècniques que inclouen abocadors i tractament i eliminació d'escombraries, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no admet la seva instal·lació en el sòl no urbanitzable, llevat dels sòls qualificats com a sistema d'infraestructures de serveis tècnics, clau T, destinats a aquest ús actualment.
2. S'admetrà l'ús de residus inerts per reomplir les àrees malmeses per les activitats extractives (vinculat sempre a un la presentació d'un projecte de restauració d'activitats extractives i mai, es realitzarà, en explotacions d'àrids, on puguin veure's afectades les aigües freàtiques), amb la finalitat de restituir una topografia adient, i sempre que s'efectui simultàniament la restauració vegetal prevista en la legislació vigent i segons criteris paisatgístics.

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 129. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.
2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
3. Les zones corresponen a les àrees de sòl, el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes urbanístiques. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen.
4. En el plànol 2 -Estructura general i orgànica del territori- a escala 1/7.000, es determina l'estructura general i orgànica del territori a través de la definició dels sistemes generals. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifica en els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 130. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 131. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En el plànol 2 -Estructura general i orgànica del territori- a escala 1/7.000, es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori. En els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, es delimiten, a més, els sistemes locals que completen aquesta estructura.
5. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament.

article 132. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS

Sistema viari, clau C

Sistema ferroviari, clau F

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Sistema de parcs i jardins urbans, clau V

Sistema de parcs territorials, clau P

Sistema hidrològic, clau H

Sistema d'àrees esportives, clau A
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I DE SERVEIS TÈCNICS
Sistema d'equipaments públics, clau E
Sistema de serveis tècnics, clau T

article 133. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament diferit que el desenvolupi.
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. El subsòl dels sòls destinats a sistemes serà de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a la titularitat de l'administració.
4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 134. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla 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 del sòl.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

article 135. Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes urbanístiques i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual es subjectarà al que determina a la Secció Primera del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

article 136. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació urbanística catalana i de conformitat amb el que estableix la LSV.

2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

article 137. Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla els següents:

a. Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

c. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.

d. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no

urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2,00 metres a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. La legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 138. Definició i tipus. Identificació

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:
 - Sistema viari
 - Sistema ferroviari

article 139. Regulació

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

article 140. Definició i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.

article 141. Tipus de vies

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els tipus de vies següents:

1. La xarxa viària territorial, clau Ct. Són les vies que creuen el terme municipal, concretament: la carretera C-25, de Cervera a Cassà de la Selva; la carretera C-55, de Manresa a Solsona; la carretera BV-30087, de Sant Joan de Vilatorrada a Aguilar de Segarra; i la carretera BV-4511, del Pont de cabrianes a Callús. El projecte, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposa la Llei 51/1974 de 19 de desembre sobre carreteres, i el seu Reglament, aprovat per Reial Decret 1073/1977 de 8 de febrer.
2. La xarxa viària local, claus C i Cv. Constituïda pels carrers de les poblacions. Es divideix en:

- a. Les vies urbanes, clau C: conformada per les artèries urbanes, o carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
 - b. Les vies d'ús preferent per a vianants, clau Cv: constituït per aquell viari on les condicions d'urbanització afavoreixen el transit ús peatonal per sobre del rodat.
3. La xarxa viària rural, Clau Cr. Fa referència a la xarxa de camins que es troben en l'àmbit del sòl no urbanitzable.

article 142. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.
2. Els camins rurals, clau Cr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

article 143. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala 1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. Els plans especials o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
5. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala 1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al Capítol Tercer del Títol Tercer d'aquestes Normes urbanístiques, i concretament a l'article 113, i al que determinin els plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 144. Condicions d'ús (*article modificat segons: MPG en l'àmbit del centre penitenciari els Lledoners i els seus accessos - ST20080053MPG*)

1. La xarxa viària territorial, clau C_t

a. Ús dominant: comunicacions. Basicament trànsit rodat intermunicipal.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària local, claus C i C_v.

a. Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

-Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

c. L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

3. La xarxa viària rural, clau C_r

a. Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat i peatonal.

b. Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.

L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

L'amplada màxima dels camins rurals serà de 4,00 metres **en general, excepte els que requereixin més amplada a causa de la seva funcionalitat, que podran tenir fins a 8 m. d'amplada**. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

Això no obstant, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

article 145. Protecció i precisió del sistema viari

1. En el sòl urbà de nova creació, sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb l'article 35 de la Llei 51/1974. Es troba situada a 25 metres respecte l'aresta exterior de la calçada.

2. Es defineixen com a "zones d'afecció" les franges de terreny a costat i costat de la via, delimitades per línies situades a 100 metres per a la C-25, a 50 metres per a la C-55 i a 30 metres per a la BV-3008 i la

BV-4511, mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació. Mentre no es redactin els corresponents plans parcials amb les determinacions que després s'especifiquen, l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afecció de carreteres caldrà que estigui autoritzada previament per l'organisme encarregat de la seva explotació, d'acord amb allò que disposa l'article 29 de la Llei 7/1993.

3. Els plans parcials urbanístics que es redactin desenvolupant aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contindran avant-projecte del traçat dels vials a escala 1/1.000 amb determinació geomètrica de l'eix pel seu replantejament.

4 En funció de les necessitats urbanístiques, els plans parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i en la legislació de carreteres.

5. Els plans parcials no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

6. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

7. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a diferent nivell no vinculen la forma concreta dels enllaços, les alineacions i les rasants. Els plans parcials podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-se les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl restant conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

article 146. Publicitat

La col·locació de rètols o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

article 147. Definició i identificació

1. Sense perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté la previsió que correspon al sistema ferroviari en el que s'inclou la línia de ferrocarril de Manresa a Súria, així com el seu entorn de protecció.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau F.

article 148. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

article 149. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 150. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions, ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un pla especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.
3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

article 151. Protecció del sistema ferroviari

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que, respectivament i a partir de l'aresta d'explanació, tenen una dimensió de 8, 20 i 50 metres en sòl urbanitzable i no urbanitzable i de 5, 8 i 25 metres en sòl urbà, d'acord amb el que preveu el Real Decreto 1211/1990 de 28 de setembre.

article 152. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable a sòl urbà requerirà el tancat de las línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 153. Definició i tipus

1. El Sistema d'espais lliures de Sant Joan de Vilatorrada inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, carrers peatonals, i itineraris paisatgístics. Així mateix inclou, dins del sistema d'espais lliures, el sistema de parcs territorials, el sistema hidrològic i el sistema d'àrees esportives, en atenció a les seves característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| - Sistema de parcs i jardins urbans | Clau V |
| - Sistema de parcs territorials | Clau P |
| - Sistema hidrològic | Clau H |
| - Sistema d'àrees esportives | Clau A |

article 154. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article 155. Definició i identificació

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

article 156. Titularitat

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà serà de titularitat pública.

article 157. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes urbanístiques o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

article 158. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 281^o d'aquestes Normes urbanístiques

2. Usos compatibles:

a. Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

b. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

article 159. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autoctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 metres.

b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

5. No es permet l'ocupació del subsòl amb plantes soterrani en els terrenys de menys de 2.000 m² ni en aquells que tinguin massa arbòria. En els terrenys de superfície superior als 2.000 m² que no tinguin les característiques descrites es pot admetre l'ocupació del subsòl, exclusivament per a l'ús d'aparcament, en un màxim del 20% de la superfície total del sòl així qualificat i amb un límit màxim de 2.000 m², sempre que es garanteixi una urbanització superior enjardinada. El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS

article 160. Definició

1. El sistema de parcs territorials comprèn aquelles àrees forestals directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals, itineraris paisatgístics o eixos cívics urbans, que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístic per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure tot conservant i regenerant la massa arbòria existent.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau P.
3. Els tres parcs forestals periurbans que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, estan delimitats als plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000 i són:
 - El Parc del Turó de Sant Joan.
 - El Parc del Turó de Collbaix.
 - El Parc del Turó de Serra Martell.
 - El Parc del Santuari de Juncadella.
3. Tanmateix podran formar part del sistema de parcs territorials aquells sòls forestals que amb el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.

article 161. Titularitat

1. El sòl qualificat com a parc territorial no requereix necessàriament la seva titularitat pública.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.
3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de parcs territorial, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes urbanístiques, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

article 162. Règim general

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el sistema de parcs territorials dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 95 de la LU 2/02.
2. En l'obtenció, la projectació, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs forestals periurbans, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes urbanístiques i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sectors.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, s'elaboraran plans especials per a cadascun dels parcs territorials enumerats a l'article 160 d'aquestes Normes urbanístiques, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques paisatgístiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lleure, així com establir els sistemes de gestió més adients i d'acord amb el que estableix l'article 164 d'aquestes Normes urbanístiques
4. Mentre no s'aprovin els plans especials seran aplicables els criteris definits per a la zona d'especial protecció dels vessants de muntanya, clau 10b, restringint els usos admesos al forestal i agrícola existent.

5. En tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya).
6. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per la seva regeneració i millora.

article 163. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 281⁷ d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Usos compatibles: agrícola, educatiu, cultural i esportiu.
S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial.
4. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar només quan aquest és complementari i vinculat a d'altres usos admesos i compatibles amb els objectius del parc, amb la finalitat de manteniment de les instal·lacions i vigilància de l'entorn.
5. També s'admeten instal·lacions per a la pràctica esportiva, sempre i quan no excedeixin del 10% del sòl executat i siguin d'ús i domini públic.
6. No es permetran en cap cas, els aprofitaments privats del subsòl i sòl d'aquests espais, admetent-se pel contrari, la situació en el subsòl de serveis públics, que podran gestionar-se directament o indirectament. El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

article 164. Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a l'ordenació detallada dels parcs territorials que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita, es redactaran plans especials d'acord amb el que s'estableix a l'article 14⁷ d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Aquests plans especials establiran les següents determinacions fonamentals:
 - a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.
 - b. Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents garantint l'equilibri ecològic i preveient les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.
 - c. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.
 - d. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins d'aquests parcs hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils i aquelles destinades als serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del parc com són les àrees de picnic, vigilància i serveis varis.
 - Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

- No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3,00 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.
- No es podrà edificar en els turons ni transformar-ne les condicions naturals més que per a dur a terme projectes de repoblació i millora dels terrenys forestals.
- L'alçada màxima de les construccions serà de 5,00 metres.
- L'ocupació màxima serà del 3,00 %. Aquesta condició no s'aplicarà en el cas d'instal·lacions per a la pràctica esportiva.
- Les determinacions referents al projecte d'urbanització del parc que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del mateix, com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals, garantint una bona integració dins de l'àmbit del parc i no perjudicant la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ÀREES ESPORTIVES

article 165. Definició i identificació

1. Formen el sistema d'àrees esportives aquells espais especialment destinats a aquestes activitats.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A.

article 166. Titularitat

1. Els sòls que el present Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'àrees esportives seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública de les àrees esportives no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'àrea esportiva, i dels objectius d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 167. Règim general

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el sistema d'àrees esportives dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques.
2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'àrees esportives, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes urbanístiques o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

article 168. Condicions d'ús

1. Usos dominants: espais lliures i esportiu, d'acord amb el que s'estableix en els articles 281 i 282 d'aquestes Normes urbanístiques, i que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'esportiu. En aquest sentit, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, reconeix com a compatibles els

usos existents en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

article 169. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació de les d'àrees esportives, s'ajustarà a les necessitats funcionals, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat màxima serà:

- L'índex d'edificabilitat net serà de 0,20 m²st/m²s.
- L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40 %.
- La resta de superfície no ocupada per l'edificació o instal·lacions esportives serà com a mínim del 40% ordenant-se amb vegetació i jardineria apropiades al repòs dels ciutadans i embelliment del conjunt. Caldrà fer-hi també previsió de zones d'aparcament pels automòbils.

5. El subsòl podrà ser ocupable per als usos establerts en l'article anterior. El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC

article 170. Definició i identificació

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost pel riu Cardener, les rieres, els torrents, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques del municipi de Sant Joan de Vilatorrada.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

article 171. Titularitat

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.

article 172. Règim general

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 95 de la LU 2/02.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 173. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 281^{ter} d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

article 174. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. S'estableix una zona de protecció de 5,00 metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autoctòna de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. Restarà prohibit l'abocament a llera d'aigües residuals de qualsevol tipus sense un tractament previ. Per tal de realitzar aquest abocament serà preceptiu disposar de llicència municipal i de la corresponent autorització d'abocament a llera pública emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua, en la que es fixarà el cabal autoritzat a abocar i els límits dels paràmetres característics de l'efluent, segons les taules de l'Annex al Títol IV del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril.
5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es veigin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.
7. D'acord amb les propostes de criteris d'actuació de les directrius de planificació dels espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua, cap servei de nova instal·lació podrà discórrer per dintre de la zona fluvial del domini hidràulic (entesa com la franja de la llera delimitada per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys) a no ésser que aquesta solució sigui la única viable, cas que haurà d'ésser degudament justificat. Tampoc es podrà contemplar la cobertura de cap tram del domini públic hidràulic, donat que aquest és, per si mateix, un bé inalienable i inenbargable, fora que es fonamenti de forma suficient i acreditada per raons de protecció de persones i dels béns consolidats. Qualsevol d'aquests dos casos haurà de comptar amb l'oportuna autorització emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua.
8. Qualsevol estructura de pas sobre el domini públic hidràulic que s'hagi d'implantar haurà de tenir una secció hidràulica que permeti el correcte desguàs de l'avinguda de 500 anys de període de retorn, considerant un resguard suficient que contempli l'augment de cota de la làmina d'aigua produït pels sòlids transportats, així com el pas de sòlids flotants, que serà també funció del cabal de disseny de l'estructura.
9. Es defineixen com a "espai de protecció de la zona fluvial" les franges de terreny a costat i costat de totes les lleres del municipi, delimitades per línies situades a 25 metres mesurats des de l'aresta superior

del marge que conforma la llera. Dins d'aquestes franges no es poden realitzar cap mena d'activitat que pugui suposar una afectació o deteriorament del sistema fluvial, així com dels ecosistemes que en aquest es desenvolupen, quedant expressament prohibit la construcció de qualsevol tipus d'edificació. Aquesta franja de protecció, quan discorre per dins de sòl urbà ja consolidat, no serà inferior als 5 metres per tal de garantir la zona de servitud de pas i serà compatible amb la qualificació de sistema d'espais lliures.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 175. Definició i tipus. Identificació

1. Comprèn aquest Capítol la regulació dels sistemes d'equipaments públics i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal destina a sistema d'equipaments públics i serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema d'equipaments públics Clau E
- Sistema d'infraestructures de serveis tècnics Clau T

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

article 176. Definició i identificació *(article modificat segons: MPG en l'àmbit del centre penitenciari els Lledoners i els seus accessos - ST20080053MPG)*

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E. La clau Ep estableix la qualificació de sistema general i concreta l'ús de l'equipament penitenciari del CP Lledoners.

article 177. Titularitat

1. Els sòls que el present Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 178. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

article 179. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments, d'acord amb el que estableix l'article 281ⁿ d'aquestes Normes urbanístiques, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. De manera excepcional s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i en concret el que s'assenyala en els Decrets de la Generalitat 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.
5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina aquest ús com a dominant.

article 180. Condicions d'ordenació i edificació *(article modificat segons: MPG en l'àmbit del centre penitenciari els Lledoners i els seus accessos - ST20080053MPG)*

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable.
3. Les dotacions localitzades en sòl urbà hauran d'acollir-se al tipus d'ordenació segons alineació de vial, exceptuant els casos següents, en els quals serà d'aplicació la volumetria específica:
 - Ocupar la totalitat de l'illa.
 - Característiques funcionals de l'equipament o dotació que ho facin necessari.
 - Condicions higièniques i de relació amb les edificacions veïnes que igualment ho determinin.
4. Si s'apliqués el tipus d'ordenació segons alineació de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referits a l'edificació de la zona veïna, de la forma indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà-, a escala 1/1.000.
5. Si s'aplica el tipus d'ordenació de volumetria específica, es tindran en compte, pel que fa als equipaments existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les següents condicions:
 - a. Intensitat de l'edificació: 1,50 m²/m²s.
 - b. Ocupació màxima de l'edificació: 60 %.

c. Alçaria màxima: 16 metres.

6. Quan es tracta de nous equipaments o substitució de l'edificació existent; caldrà que es complir les següents condicions:

a. Intensitat d'edificació: 0,80 m²/m²s.

b. Ocupació màxima de l'edificació: 40 %.

c. Alçaria màxima: 16 metres.

Quan es tracta d'edificis independents corresponents a diferents tipus d'equipament, en una mateixa illa, els paràmetres a i b s'han d'entendre en relació a la superfície de parcel·la corresponent a cada edifici.

En tot cas, la forma i distribució dels cossos d'edificació hauran de permetre a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais amb arbres i jardineria.

7. El subsòl podrà ser ocupable per als usos establerts en l'article anterior. El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

8. En el cas de l'equipament penitenciari s'estableixen les següents condicions per a l'edificació:

8.1. Posició de l'edificació

La posició i l'alçada de l'edificació del centre penitenciari han d'obeir a dos criteris bàsics que són la seguretat del centre i la minimització de l'impacte visual en el medi on es construirà. Amb aquesta finalitat es defineixen tres àmbits, anomenats a. Exterior, b. Intermedi i c. Interior. Aquests àmbits estan definits de forma indicativa en el plànol d'informació I.11, que reproduïx les determinacions del PECP.

a. L'àmbit a., amb una superfície no inferior a 53.000 m², es destinarà exclusivament a la formació dels talussos destinats a reduir l'impacte visual del centre, a acollir el carrer de ronda exterior del mur del recinte, a construir l'edificació destinada al control d'accés del centre i els vials necessaris pel funcionament del centre, i a construir l'estació depuradora d'aigües residuals. Els talussos i el carrer de ronda tindran les seccions característiques que s'indiquen en el plànol d'informació I.11, que reproduïx les determinacions del PECP.

L'amplada mínima d'aquest àmbit respecte dels límits de la finca serà de 50 m. en el seu costat sud, per on es produirà l'accés al centre, i de 32 m. en el costats restants. Per raons de seguretat, en aquest àmbit de protecció específica s'admetran els elements i les instal·lacions accessòries de seguretat i control de l'ús específic penitenciari, si bé el projecte del centre vetllarà per minimitzar el seu impacte visual.

b. L'àmbit b. intermedi, tindrà una superfície no inferior a 15.000 m². Aquest àmbit acollirà les construccions vinculades amb els usos externs del Centre Penitenciari, és a dir, control, accessos, administració, direcció, cos de guàrdia i serveis als funcionaris, i intermedis, és a dir, comandament, ingressos, comunicacions i àrea laboral de tractament. Aquests edificis es construiran en planta baixa sobre de la cota natural del terreny, i a la planta inferior, semisoterrada i relacionada a peu pla amb l'interior del centre. L'edificació corresponent a l'aparcament de treballadors i visitants es construirà en el soterrani d'aquesta edificació. Aquests edificis formen part del perímetre de seguretat. El plànol d'informació I.11 estableix les seccions característiques d'aquest àmbit.

c. L'àmbit c. interior, és el que queda definit pel mur perimetral de seguretat i pels edificis mencionats a l'apartat anterior. S'organitzarà en base als següents elements:

1. Un carrer de relació entre els edificis que acolliran els usos externs i intermedis del centre i els edificis interiors del recinte. Aquest carrer estarà situat a la cota 268 m. i tindrà una amplada mínima de 15 m.

2. Un carrer de ronda perimetral, que seguirà el mur de seguretat a una cota inferior en 3 m. a la natural del terreny com a màxim. Aquest carrer tindrà una amplada mínima de 10

m. Les seves rasants estan indicades en el plànol d'informació I.11. Aquestes rasants podran adaptar-se d'acord amb el traçat final del mur de seguretat.

Dintre de l'espai definit per aquests espais lliures d'edificació s'organitzaran les plataformes horitzontals sobre les quals s'edificaran els edificis destinats als diferents mòduls residencials, comandament, ingressos, comunicacions i àrea laboral de tractament, departament d'atenció especialitzada, infermeria, instal·lacions esportives i formatives, tallers, magatzems, bugaderia i cuina. Dintre d'aquest àmbit, el projecte d'obra definirà el nombre d'edificis i la seva relació a través d'espais oberts d'ús comú o bé d'espais d'ús restringit a les diferents activitats del centre.

8.2. Separacions mínimes

La separació mínima dels edificis destinats a usos externs i intermedis serà de 32 m. respecte del límit amb el Camí de les Torres i de 20 m. respecte del límit sud de la finca. El mur perimetral de seguretat se separarà un mínim de 50 m. respecte del límit sud de la finca i de 32 m. respecte de la resta de límits.

Els edificis interiors del recinte se separaran un mínim de 10 m. del mur de seguretat. La construcció de l'estació depuradora se separarà un mínim de 10 m. del límit de la finca.

8.3. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat neta màxima de la finca serà de 65.000 m² de sostre, de conformitat amb els requeriments del programa funcional elaborat pel Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

8.4. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de l'edificació serà del 30% de la superfície de la finca.

8.5. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

El plànol d'informació I.11 estableix les alçades màximes de les construccions corresponents als edificis externs del centre i les alçades reguladores de les dues plantes construïdes en soterrani, totes elles corresponents al que s'ha definit com a àmbit c. Les alçades màximes corresponents als edificis interiors del centre seran les següents:

Ús o funció	N plantes	Alçada
Mòduls residencials, de règim tancat, d'atenció especialitzada i de sancionats	2	8m
Infermeria	3	10,5m
Formatiu-cultural	2	8m
Esportiu	1	7m
Tallers	1	7m
Magatzems, bugaderia i cuina	1	7m

8.6 Cobertes

Les cobertes dels edificis interiors del centre no sobrepassaran en cap punt el pla definit pels 3 punts següents:

Punt	Cota altimètrica
A	266
B	260
C	277

La situació planimètrica dels punts A, B i C està determinada al plànol d'informació I.11. El pla definit correspon sensiblement a un pla paral·lel al pla natural del terreny situat 7,5m. per sobre de la seva cota actual.

Aquestes cobertes seran inclinades, amb un pendent no superior al 15%, a una sola aigua. L'acabat de les cobertes serà amb elements de biotecnologia, si bé en cas de ser tècnicament inviable o bé d'un manteniment excessivament onerosos o complex pel centre, s'acabaran amb materials no brillants.

Les cobertes dels edificis externs del centre penitenciari no superaran, en cap punt, la cota altimètrica 276 ni tindran un pendent superior al 15%.

Totes les cobertes dels edificis interiors tindran un ràfec que volarà un mínim de 1'5 m. respecte dels murs de tancament dels edificis, que no computarà a efectes del càlcul de l'ocupació.

8.7 Instal·lacions i dotacions complementàries

Les construccions corresponents a les instal·lacions i infraestructura dels serveis de subministrament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i tots aquells serveis que siguin necessaris per a la completa implantació i desenvolupament de l'ús penitenciari, sens perjudici de la subjecció dels serveis esmentats a la legislació específica que els sigui d'aplicació, s'inclouran dintre dels edificis ordenats pel present article. Totes les instal·lacions, incloses les destinades a l'estalvi energètic o bé a la utilització d'energies renovables, com les plaques solars o fotovoltaïques, es col·locaran sota la rasant definida per la coberta. Per sobre de la coberta només s'admetran les conduccions verticals de captació o emissió d'aire necessari per a la ventilació i la climatització, i altres gasos, i les antenes de comunicacions. L'estació depuradora es construirà a la part més baixa de la finca amb l'objectiu d'evitar malversaments energètics.

8.8. Materials

Ateses les determinacions establertes pel present Pla adreçades a minimitzar l'impacte visual produït pel centre sobre el medi rural en el qual se situa, no es considera necessari imposar noves restriccions referents als materials a emprar en la construcció dels edificis.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

article 181. Definició i identificació

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc...
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau T.

article 182. Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

article 183. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes urbanístiques, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels Plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.
4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referenciats s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst als articles 125 a 128⁷ d'aquestes Normes urbanístiques.

article 184. Condicions d'ús

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.

4. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest Capítol, les infraestructures de serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precisades consten grafiades als plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala 1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament, amb les següents claus d'identificació:

- Ta. Abastament i distribució de l'aigua.
- Tc. Instal·lacions de subministre d'energia elèctrica.
- Tx. Deixalleria.

article 185. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 1,50 m² sostre/m² sòl en general.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes d'infraestructures i serveis tècnics per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.
 - e. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 137^o d'aquestes Normes urbanístiques, referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.
3. El subsòl podrà ser ocupable per als usos establerts en l'article anterior. El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 186. Divisió del sòl en zones

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones i subzones.
2. Les zones es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos globals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula en elles, de forma detallada, les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 187. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures de la propietat establerts a la LU 2/02 i la LSV adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i "zones preferents a detallar".
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn).
4. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials i en el sòl urbà no consolidat, pendent de la redacció dels plans especials corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entre parentesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 188. Identificació de les zones *(article modificat per diverses MPG)*

Les zones, subzones, i les claus alfanumèriques identificatives que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són els següents:

ZONES DE NUCLI ANTIC, CLAU 1

Zona de nucli antic en alineació a vial, clau 1a

Zona de nucli antic en volumetria específica, clau 1b

ZONES D'EIXAMPLE URBA, CLAU 2

Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a

Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b

ZONES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA, CLAU 3

Zona d'edificació unifamiliar en filera tradicional, clau 3a

Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, clau 3b

ZONES DE CIUTAT JARDÍ, CLAU 4

Zona de ciutat jardí en parcel·la especial, clau 4a

Zona de ciutat jardí en parcel·la petita, clau 4b

Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau 4c

Zona de ciutat jardí en parcel·la gran, clau 4d

Zona de ciutat jardí en parcel·la molt gran, clau 4e

ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA, CLAU 5

Zona d'edificació oberta consolidada, clau 5a

Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5b

Zona d'edificació oberta, clau 5c. Illa situada als carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i passeig del Riu

Zona d'edificació oberta, clau 5d. Edificacions situades a la Prolongació del carrer Collbaix entre els Carrers Josep Cases i Mary Santpere

Zona d'edificació oberta Fàbrica Tèxtil Riba, clau 5e

ZONES INDUSTRIALS, CLAU 6

Zona d'indústria en edificació contínua, clau 6a

Zona d'indústria en edificació aïllada, clau 6b

ZONES D'ACTIVITATS I SERVEIS URBANS, CLAU 7

Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a

Zona d'activitats i serveis urbans en nous contenidors, clau 7b

ZONES D'ESPECIAL PROTECCIO, CLAU 10

Zona d'especial protecció de la plana al·luvial del Cardener, clau 10a

Zona d'especial protecció dels corredors fluvials complementaris, clau 10b

Zona d'especial protecció dels plans agrícoles, clau 10c

Zona d'especial protecció dels vessants de muntanya, clau 10d

article 189. Usos dominants i condicionats de les zones

1. Usos dominants.

Els usos dominants de les zones són aquells que les identifiquen i diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos globals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 281^r i següents d'aquestes Normes urbanístiques, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Usos condicionats.

a. Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert paquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada sector, zona o subzona.

- b. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, pla especial o qualsevol altre instrument que estableixi l'ordenança reguladora corresponent.
- c. En tot cas, qualsevol de les activitats compreses en els usos assenyalats com a condicionats, s'ajustaran a la regulació i condicionaments específics que s'estableixin a la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats.
- d. En tant no es disposi de l'ordenança esmentada en vigor, s'estableix, per a cada zona, una assignació d'usos específics a algunes determinades activitats, sense que la relació d'activitats que hi figuren s'hagi d'interpretar com a exhaustiva o limitativa (Disposició Transitòria Quarta).

article 190. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II d'aquestes Normes urbanístiques, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
 - condicions de parcel·la mínima.
 - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les).
 - edificabilitat de les parcel·les.
 - tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans.
 - alineacions o separacions respecte a carrer.
 - nombre de plantes.
 - composició de façanes (en el cas que es condicioni).
 - usos dominants i incompatibles.
3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Els paràmetres complementaris podran ser modificats mitjançant una opció alternativa que podrà concretar-se en atorgar la llicència d'edificació.

article 191. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.
2. Els documents de planejament derivat (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana) que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que, amb caràcter vinculat, es puguin establir en els articles referents als sectors de planejament.
3. Tanmateix, i sobre les "zones preferents a detallar", el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

-la delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" és indicativa, però es grafia en línia discontinua en els plànols, a fi de representar el model de ciutat proposat.

-les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector.

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors el planejament derivat podrà, o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al pla parcial i especial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordància amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

5. A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment, és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla.

CAPÍTOL SETÈ. ZONES DE NUCLI ANTIC

article 192. Definició i tipus

1. Comprèn les edificacions que conformen els dos nuclis històrics del municipi, Sant Joan de Vilatorrada i Sant Martí de Torroella. Es preveuen dues menes d'ordenació, responent a les pre-existències: ordenació entre mitgeres, alineada a vial i ordenació per volumetria específica. S'identifica en els plànols amb la clau 1.
2. L'ús general d'aquestes zones és el residencial.
3. En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen les següents zones:
 - Zona de nucli antic en alineació a vial, clau 1a.
 - Zona de nucli antic en volumetria específica, clau 1b.

article 193. Zona de nucli antic en alineació a vial, clau 1a (article modificat segons: MPG àmbit del polígon d'ampliació PA-01 - ST2003033MPG)

1. Definició: Comprèn aquells sòls del nucli antic de Sant Joan de Vilatorrada amb edificació entre mitgeres i alineada a vial. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1a.
2. Subzones: segons una modificació puntual del POUM s'estableix una nova subzona, que és la següent:

Subzona	Clau
Zona de nucli antic en alineació a vial amb façana especificada	1a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1a:

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	-
Profunditat mínima de parcel·la	Fixada en plànols d'ordenació.

4. Condicions de l'edificació de la zona 1a:

Tipus d'ordenació:	<i>alineada a vial</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànol d'ordenació</i>
Fondària edificable planta baixa	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227^o)</i>
Alçada reguladora màxima	<i>1p = 4,50 metres. 2p = 7,30 metres. 3p = 10,30 metres. 4p = 13,30 metres</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>article 242^o</i>
Accés a l'edifici	-
Nombre màxim de plantes	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Alçada lliure:	
· soterrani	<i>h mínim 2,20 metres</i>
· planta baixa	<i>3,00 < h < 3,50 metres</i>

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL SETÈ. ZONES DE NUCLI ANTIC

· planta pis	<i>h mínim 2,50 metres</i>
Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet</i>
Sotacoberta habitable	<i>article 229¹</i>
Pendent màxim de la coberta	<i>35%</i>
Elements sortints	<i>Vol coberta ≤ 0,30 metres</i>
Cossos sortins	<i>Permesos els cossos sortins oberts (balcons): Vol < 0,40 metres, excepte en carrers d'ample < 6,00 metres, on vol < 0,20 metres Longitud ≤ 1,50 metres A les façanes dels edificis amb front al carrer Major s'aplicaran els criteris establerts en els articles 231 i 232¹</i>
Porxos	-
Tractament façanes existents	<i>Es tindrà especial cura en conservar la pedra natural de la façana i quedarà absolutament prohibit tapar amb qualsevol tipus de revestiment (arrebossat, estuc, pintures, etc) els llindars, arquitrau, dovelles i altres elements constructius que portin gravats dades i signes d'identificació històrica de l'edifici.</i>
Composició de façanes	<i>L'alçària de la cornisa podrà oscil·lar amb un marge de 1,00 metre respecte de l'alçada màxima reguladora, entre 0,50 metres per sobre o 0,50 metres per sota, si les característiques de les edificacions veïnes aconsellessin mantenir la regularitat en l'alçària de la cornisa, segons es definirà en el projecte d'edificació. 1a1: Segons annex de normativa gràfica.</i>
Proporcions de les obertures	<i>1a1: Segons annex de normativa gràfica.</i>
Material i color de la façana	<i>El tractament de les façanes es farà, preferentment, amb pedra natural o arrebossat, amb la proporció de forats pròpia de l'entorn. S'admetran altres materials sempre que es justifiqui l'adaptació a l'entorn existent. Els colors a emprar seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en cap cas seran vius o llampants. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici com ara baranes i altres similars. Els safarejos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. 1a1: Segons annex de normativa gràfica.</i>
Material i color de la coberta	-
Fusteria	-
Altres	-

5. Condicions d'ús de la zona 1a:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (1)
Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Compatible	Incompatible
Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

No s'hi consideren compatibles les activitats destinades a:

- serveis de missatgeria, paqueteria o similars
- lloguer de vehicles
- instal·lacions de rentat manual o automàtic de vehicles
- videoclubs

(3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

(5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1a

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

article 194. Zona de nucli antic en volumetria específica, clau 1b

1. Definició: Compren els sòls del nucli antic de Sant Joan i de Sant Martí de Torroella amb edificacions ordenades segons volumetria específica. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1b.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1b:

Front mínim de parcel·la	-
Parcel·la mínima	-
Profunditat mínima de parcel·la	<i>Fixada en plànols d'ordenació.</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 1b:

Tipus d'ordenació:	<i>Volumetria específica per configuració precisa</i>
--------------------	---

Fondària edificable	Segons plànol d'ordenació. 1b1: Es permetrà un augment de sostre de fins a un 15% de les edificacions existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
Fondària edificable planta baixa	Segons plànols d'ordenació
Planta baixa	Es considera com a planta baixa la de l'edifici existent o, en el seu defecte, d'acord amb la definició de l'article 227 [~]
Alçada reguladora màxima	1p = 4,50 metres. 2p = 7,30 metres. 3p = 10,30 metres.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	S'aplicarà a partir del nivell de la planta baixa existent o, en el seu defecte, segons l'article 242 [~]
Accés a l'edifici	-
Nombre màxim de plantes	Segons plànols d'ordenació.
Alçada lliure:	
· soterrani	h mínim 2,20 metres
· planta baixa	3,00 < h < 3,50 metres
· planta pis	h mínim 2,50 metres
Entresolat de planta baixa	No s'admet
Sotacoberta habitable	article 229 [~]
Pendent màxim de la coberta	35%
Elements sortints	Vol coberta ≤ 0,30 metres
Cossos sortints	Permesos els cossos sortints oberts (balcons): Vol < 0,45 metres, excepte en carrers d'ample < 6,00 metres, on vol < 0,20 metres Longitud ≤ 1,50 metres
Porxos	-
Tractament façanes existents	Es tindrà especial cura en conservar la pedra natural de la façana i quedarà absolutament prohibit tapar amb qualsevol tipus de revestiment (arrebossat, estuc, pintures, etc) els llindars, arquitrau, dovelles i altres elements constructius que portin gravats dades i signes d'identificació històrica de l'edifici.
Composició de façanes	L'alçària de la cornisa podrà oscil·lar amb un marge de 1,00 metre respecte de l'alçada màxima reguladora, entre 0,50 metres per sobre o 0,50 metres per sota, si les característiques de les edificacions veïnes aconsellessin mantenir la regularitat en l'alçària de la cornisa, segons es definirà en el projecte d'edificació.
Proporcions de les obertures	-
Material i color de la façana	El tractament de les façanes es farà amb pedra natural o arrebossat, amb la proporció de forats propia de l'entorn. Els colors a emprar seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en cap cas seran vius o llampants. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici com ara baranes i altres similars. Els safarejos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. Està expressament prohibit l'ús de l'obra vista.
Material i color de la coberta	-
Fusteria	-
Altres	-

5. Condicions d'ús de la zona 1b:

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL SETÈ. ZONES DE NUCLI ANTIC

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (1)

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Compatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

No s'hi consideren compatibles les activitats destinades a:

serveis de missatgeria, paqueteria o similars

lloguer de vehicles

instal·lacions de rentat manual o automàtic de vehicles

videoclubs

(3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

(5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1b:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293^o</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295^o</i>

CAPÍTOL VUITÈ. ZONES D'EIXAMPLE URBÀ

article 195. Definició i tipus

1. Comprèn els sectors de creixement urbà més recent, a partir del Nucli Antic, que s'organitzen en base al traçat oficial de carrers. Hi predomina l'edificació contínua organitzant illes tancades. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.
2. L'ús general d'aquestes zones és el residencial.
3. Atenent al tipus d'organització d'illa, el Pla distingeix dues zones:
 - Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a.
 - Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b.

article 196. Zona d'eixample urbà en illa tancada, clau 2a

1. Definició: Comprèn el conjunt d'edificacions entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial, que defineixen un pati interior d'illa tancat en si mateix. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2a.
2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla són les següents:

Subzona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	Clau
Zona d'eixample urbà en illa tancada amb planta baixa no residencial	2a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2a:

Front mínim de parcel·la	<i>Les edificacions que es construeixen en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de tenir una façana mínima de 7,00 metres.</i>
Parcel·la mínima	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 2a:

Tipus d'ordenació:	<i>Alineada a vial</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànols d'ordenació i d'acord amb la definició de paràmetres (article 244-).</i>
Fondària planta baixa	<i>En els plànols d'ordenació queda definida la possibilitat o la prohibició d'edificar en planta baixa a l'interior de l'illa. La utilització de la planta baixa com a habitatge només es permetrà quan tingui façana a vial.</i>
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227-).</i> <i>La planta baixa edificable en l'interior d'illa no superarà en cap cas l'alçària de 4,50 metres.</i>

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL VUITÈ. ZONES D'EIXAMPLE URBÀ

Alçada reguladora màxima:	1p = 4,50 metres. 2p = 7,30 metres. 3p = 10,30 metres. 4p = 13,30 metres. En el tram de l'Avinguda Montserrat, comprès entre el carrer de les Alzines i el carrer del Pont, es fixa una alçada reguladora mínima de 4p.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	article 242 ⁻
Accés a l'edifici	--
Nombre màxim de plantes	Segons plànols d'ordenació.
Alçada lliure:	
· soterrani	h mínim 2,20 metres
· planta baixa	h mínim 3,00 metres
· planta pis	h mínim 2,50 metres
Entresolat de planta baixa	D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227.6.b ⁻)
Sotacoberta habitable	article 229 ⁻
Pendent màxim de la coberta	35%
Elements sortints	article 233 ⁻
Cossos sortins	articles 231 i 232 ⁻
Porxos	-
Composició de façana	-
Material i color de façana	-
Material i color de la coberta	-
Fusteries	-
Altres	-

5. Condicions d'ús de la zona 2a:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Compatible *	Dominant *	Incompatible	Compatible *	Incompatible	Compatible
Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)
Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic.(3)(4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Condic. (4)	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)	Condic. (6)
Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

* En la subzona 2a1 no s'admet l'ús residencial en planta baixa.

- (1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.
- (5) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal sobre instal·lacions de radiocomunicació.
- (6) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2a:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293⁻</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295⁻</i>

article 197. Zona d'eixample urbà en illa oberta, clau 2b

1. Definició: Comprèn el conjunt d'edificacions entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial, que no defineixen un pati interior d'illa tancat en si mateix, podent-se tractar de blocs lineals, angulars, etc. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2b.
2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions de parcel·lació de la zona 2b:

Front mínim de parcel·la	<i>Les edificacions que es construeixen en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de tenir una façana mínima de 7,00 metres.</i>
Parcel·la mínima	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 2b:

Tipus d'ordenació:	<i>Alineada a vial</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànols d'ordenació i d'acord amb la definició de paràmetres (article 244⁻). Les alineacions interiors de l'edificació no s'entendran com a màximes sinó com a obligatòries.</i>
Fondària planta baixa	<i>En els plànols d'ordenació queda definida la possibilitat o la prohibició d'edificar en planta baixa a l'interior de l'illa. La utilització de la planta baixa com a habitatge només es permetrà quan tingui façana a vial.</i>
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227⁻). Les cobertes de les plantes baixes que limitin amb l'alineació posterior de l'edificació rebran obligatòriament el tractament de terrassa o jardí, prohibint-se concretament la construcció de qualsevol mena de coberta que no sigui plana.</i>

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL VUITÈ. ZONES D'EIXAMPLE URBA

Alçada reguladora màxima:	1p = 4,50 metres 2p = 7,30 metres 3p = 10,30 metres 4p = 13,30 metres
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	article 242 ⁻
Accés a l'edifici	--
Nombre màxim de plantes	Segons plànols d'ordenació.
Alçada lliure:	
· soterrani	h mínim 2,20 metres
· planta baixa	h mínim 3,00 metres
· planta pis	h mínim 2,50 metres
Entresolat de planta baixa	D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227.6.b ⁻)
Sotacoberta habitable	article 229 ⁻
Pendent màxim de la coberta	35%
Elements sortints	article 233 ⁻
Cossos sortins	articles 231 i 232 ⁻
Porxos	-
Composició de façana	-
Material i color de façana	El tractament de les façanes interiors serà el mateix que el de les façanes de carrer.
Material i color de la coberta	-
Fusteries	-
Altres	-

5. Condicions d'ús de la zona 2b:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic.(3)(4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Condic. (4)	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)	Condic. (6)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.
- (5) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal sobre instal·lacions de radiocomunicació.
- (6) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2b:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

CAPÍTOL NOVÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA

article 198. Definició i tipus

1. Les zones d'edificació unifamiliar en filera regulen aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.
2. L'ús general d'aquestes zones és el residencial.
3. En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen les següents zones:
 - Zona d'edificació unifamiliar en filera tradicional, clau 3a.
 - Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, clau 3b.

article 199. Zona d'edificació unifamiliar en filera tradicional, clau 3a

1. Definició: Comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.
2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions de parcel·lació de la zona 3a:

Front mínim de parcel·la	5,00 metres.
Parcel·la mínima	Segons plànols d'ordenació.
Profunditat mínima de parcel·la	Segons plànols d'ordenació.

2. Condicions de l'edificació de la zona 3a:

Tipus d'ordenació	<i>Volumetria específica</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Unitat mínima de projecte	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres d'ordenació (article 227-). La possibilitat de construir terrasses en els patis d'illa queda definida pels plànols d'ordenació. En el cas d'illes tancades amb diferència de nivell entre parcel·les s'admetrà l'ocupació en planta baixa de tot el fons de parcel·la, sempre que la coberta acabada no superi la cota natural del pati llindant al fons de parcel·la.</i>
Alçada reguladora màxima	<i>1p = 3,80 metres. 2p = 6,50 metres. 3p = 9,50 metres.</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242-)</i>

Separacions mínimes	<i>L'edificació haurà de construir-se seguint les alineacions obligatòries assenyalades en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. En aquests queda definida la possibilitat o la prohibició d'edificar en planta baixa a l'interior de l'illa.</i>
Alçada construcció auxiliar	-
Ocupació construcció auxiliar	-
Tanques	<i>Les tanques de separació de patis interiors d'illa tindran una alçada de, com a màxim, 1,80 metres podent ésser de material opac fins a 1,00 metre d'alçària i la resta amb gelosia o tractament ajardinat.</i>
Nombre màxim de plantes	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Alçada lliure: · soterrani · planta baixa · planta pis	<i>h mínim 2,20 metres h mínim 3,00 metres h mínim 2,50 metres</i>
Terrasses	<i>Es permet la construcció de terrasses en la planta coberta enrasades amb les pendents de la coberta i en una sola vessant, separades 2,00 metres respecte la façana i 0'50 metres respecte les mitgeres.</i>
Composició de façana	-
Elements sortints	<i>Es permetrà la construcció de miradors, voladus o cossos sortints solament a la façana principal amb un màxim de 1,00 metre i en les condicions generals que s'estableixen en l'article 233.</i>
Cossos sortints	<i>articles 231 i 232</i>
Tanques	-
Material i color de façana	-
Material i color de coberta	-
Fusteria	-
Altres	-

3. Condicions d'ús de la zona 3a:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic.(2)(3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

- (1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiment comercials.
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.
- (4) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3a:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

article 200. Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, clau 3b

1. Definició: Comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3b.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla són les següents:

Subzona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	Clau
Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, amb dos fronts	3b1
Zona d'edificació unifamiliar en filera, sector Canal	3b2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b:

Front mínim de parcel·la	<i>Segons plànols d'ordenació. En el cas de noves parcel·lacions la façana mínima s'estableix en 5,40 metres.</i>
Parcel·la mínima	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b:

Tipus d'ordenació	<i>Alineada a vial. Segons plànols d'ordenació la línia de façana pot ser no coincident amb la línia de vial.</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Edificabilitat	<i>La resultant dels plànols d'ordenació.</i>
Ocupació	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Planta baixa	<i>S'admeten els usos especificats en les condicions d'ús. L'alçada mínima interior de la planta baixa serà de 2,75 metres i la màxima de 3,50 metres sobre el nivell de la rasant del carrer, en el centre de la façana (i en el centre del xamfrà en els edificis que l'ocupin). La superfície d'ocupació de la planta baixa és la mateixa que la de la resta de</i>

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL NOVÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA

	<i>les plantes, a excepció dels llocs indicats en el plànol de zonificació i ordenació física, i en tots aquells llocs en que substituirà un volum equivalent de terra natural dins la mateixa superfície.</i>
Alçada reguladora	<i>Alçada màxima 3p = 9,50 metres. Es permet la tipologia 2p amb ocupació parcial opcional de la 2a planta. Alçada reguladora mínima de 2p.</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242⁷)</i>
Separacions mínimes:	<i>L'edificació haurà de construir-se seguint les alineacions obligatòries assenyalades en els plànols d'ordenació de la sèrie 5, a escala 1/1.000. En aquests queda definida la possibilitat o la prohibició d'edificar en planta baixa a l'interior de l'illa.</i>
Alçada construcció auxiliar	-
Ocupació construcció auxiliar	-
Tanques	<i>Les tanques amb front als espais públics s'adaptaran en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquelles. Aquestes tanques seran de material opac fins a una alçada de 0,40 metres i la resta fins a 1,80 metres de tanca de bardisses. Les plataformes d'anivellament juntament amb les partions, no podran situarse a més de 0,50 metres per sobre o per sota de la cota de terreny en aquest lloc. No es poden formar murs de conteniment en l'alineació de vial, o sia, que tots els verds privats que donguin a vial tindran com a nivell el de la rasant d'aquest vial. 3b1: Es permetrà, donat l'especial de la seva ordenació, murs de tancament al carrer en alineació al vial, massissos fins a una alçada a determinar segons les rasants definitives que estableixi el projecte d'urbanització, amb contenció de terreny segons els esquemes tipològics presentats, perllongant-se fins a 0,10 metres per sobre l'alçada màxima del terreny. Consultar l'annex de normativa gràfica.</i>
Nombre màxim de plantes	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Alçada lliure:	
· soterrani	<i>h mínim 2,20 metres</i>
· planta baixa	<i>h mínim 3,00 metres</i>
· planta pis	<i>h mínim 2,50 metres</i>
Terrasses	<i>Es permet la construcció de terrasses en la planta coberta enrasades amb les pendents de la coberta i en una sola vessant, separades 2,00 metres respecte la façana i 0'50 metres respecte les mitgeres.</i>
Composició de façana	<i>S'han de mantenir els volums dins de les línies d'edificació, tant pel que fa referència a la part de vial com la que limita la fondària edificable i la resultant d'aplicar les alçades permeses. El tipus d'edificació serà entre mitgeres i s'aplicaran els fronts de façana continus. Es permetrà retranquejos en la planta baixa en els següents casos: Que l'ample de façana sigui inferior al 50% i se separi de les mitgeres un mínim de 1,00 metre. El tractament del paviment serà continu i del mateix material que la vorera. Per reculades inferiors a 10,00 metres d'amplada no s'exigirà el compliment de l'article 246.4⁷. Es permetrà retranquejos en la segona planta sempre que es plantegi una solució que compleixi els següents requisits: Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres o abarquin tot un front d'illa. Que la reculada s'iniciï a més de 3,00 metres de cada mitgera en el cas que ocupés tot el front d'illa.</i>
Elements sortints	-
Cossos sortints	<i>Es permeten els vols de balcons d'un sortint màxim de 0,80 metres a partir</i>

	<p><i>de les línies d'edificació de façana o fondària edificable. Aquests voladissos no tindran una llargada superior a la meitat de la longitud de la façana i estaràn separats dels plans verticals formats pels límits de parcel·la, un mínim d'1,00 metre.</i></p> <p><i>No s'admeten voladius en els testers.</i></p> <p><i>No són permesos els cossos volats i tancats.</i></p> <p><i>Els balcons quedaràn com a mínim a 3,20 metres d'alçada de la rasant dels carrer.</i></p> <p>Les façanes interiors tindran la mateixa categoria que la façana principal a efectes estètics.</p>
Tanques	-
Material i color de façana	<p><i>La façana interior tindrà el tractament obligat a l'adequat de façana principal, utilitzant-se els materials que siguin adequats per aquest fet.</i></p> <p><i>Les mitgeres que resultin al descobert degut a la diferent altura edificada, hauran d'acabar-se amb materials de façana (com a mínim amb un arrebossat).</i></p>
Material i color de coberta	<p><i>Les cobertes seran a dues aigües, amb un pendent màxim d'un 35%. El carener es situarà a la meitat de la fondària edificable.</i></p>
Fusteria	-
Altres	<p><i>Podrà ser denegades les llicències d'edificació referents a projectes que, a judici de l'Equip d'Urbanisme Municipal, siguin un atemptat al bon gust o siguin inadequats a l'emplaçament, considerant la seva unitat estètica.</i></p>

3. Condicions d'ús de la zona 3b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic.(3)(4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'agrupació de dos habitatges amb una sola escala, ocupant, per tant, dues parcel·les de les grafiades. En casos provinents de planejament derivat, degut a les característiques de la parcel·lació, s'admeten habitatges plurifamiliars en cantonades. El número d'habitatges resultant serà com a màxim el resultant de la divisió entre la longitud total de la façana desenvolupada i la façana mínima establerta. Per a la subzona 3b2 s'admet l'habitatge plurifamiliar, sempre que es mantingui la parcel·lació que es grafia en els plànols d'ordenació.

- (2) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

CAPÍTOL DESÈ. ZONES DE CIUTAT JARDÍ

article 201. Definició i tipus

1. Les zones de ciutat jardí regulen la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 4.
2. L'ús general d'aquestes zones és el residencial unifamiliar.
3. En funció de la dimensió de la parcel·la s'estableixen les zones següents:
 - Zona de ciutat jardí en parcel·la especial, clau 4a.
 - Zona de ciutat jardí en parcel·la petita, clau 4b.
 - Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau 4c.
 - Zona de ciutat jardí en parcel·la gran, clau 4d.
 - Zona de ciutat jardí en parcel·la molt gran, clau 4e.

article 202. Zona de ciutat jardí en parcel·la especial, clau 4a

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions molt reduïdes. S'identifica amb la clau 4a.
2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions de parcel·lació de la zona 4a:

Front mínim de parcel·la	<i>Es fixa una circumferència mínima inscribible en la parcel·la</i>
Circumferència inscribible Ø mínim	<i>12 metres</i>
Parcel·la mínima	<i>200 m²</i>
Profunditat mínima de parcel·la	

4. Condicions de l'edificació de la zona 4a:

Tipus d'ordenació:	<i>Edificació aïllada</i>
Edificabilitat	<i>0,60 m² sostre/m² sòl.</i>
Ocupació	<i>36%</i>
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la.</i>
Alçada reguladora	<i>2p = 6,15 metres. La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, l'alçària reguladora de 8,50 metres. L'espai sota coberta es considera habitable.</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242¹)</i>
Separacions mínimes	<i>· a vials 3,00 metres. · altres límits 2,00 metres.</i>
Alçada construcció auxiliar	<i>1p = 3,00 metres.</i>
Ocupació construcció auxiliar	<i>article 253¹</i>

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL DESE. ZONES DE CIUTAT JARDÍ

Tanques	<i>Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva.</i>	
Accés a l'edifici	-	
Nombre màxim de plantes	<i>2p, amb sotacoberta aprofitable.</i>	
Alçada lliure:	· soterrani	2,20 metres.
	· planta baixa	3,00 metres.
	· planta pis	2,50 metres.
Composició de façana	-	
Elements sortints	<i>article 233¹</i>	
Cosos sortints	<i>articles 231 i 232¹</i>	
Material i color de façana	-	
Material i color de la coberta	-	
Fusteria	-	
Altres	<i>No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-se, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. A partir de pendents naturals dels terrenys superiors al 25% es permetrà la construcció d'un cos alineat amb el front de vial inferior, per a ús de garatge, i que computarà amb la resta de les edificacions de la parcel·la.</i>	

5. Condicions d'ús de la zona 4a:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (2)(3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecòlogic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4a

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293[~]</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295[~]</i>

article 203. Zona de ciutat jardí en parcel·la petita, clau 4b

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions reduïdes. S'identifica amb la clau 4b.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4b:

Front mínim de parcel·la	<i>Es fixa una circumferència mínima inscribible en la parcel·la</i>
Circumferència inscribible Ø mínim	<i>15 metres</i>
Parcel·la mínima	<i>400 m²</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>-</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 4b:

Tipus d'ordenació:	<i>Edificació aïllada</i>	
Edificabilitat	<i>0,45 m² sostre/m² sòl.</i>	
Ocupació	<i>32%</i>	
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la.</i>	
Alçada reguladora	<i>2p = 6,15 metres. La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, l'alçària reguladora de 8,50 metres. L'espai sota coberta es considera habitable.</i>	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242[~])</i>	
Separacions mínimes	· a vials	<i>5,00 metres.</i>
	· altres límits	<i>3,00 metres.</i>
Alçada construcció auxiliar	<i>1p = 3,00 metres.</i>	
Ocupació construcció auxiliar	<i>article 253[~]</i>	
Tanques	<i>Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva.</i>	
Accés a l'edifici	<i>-</i>	
Nombre màxim de plantes	<i>2p, amb sotacoberta aprofitable</i>	
Alçada lliure:	· soterrani	<i>2,20 metres.</i>
	· planta baixa	<i>3,00 metres.</i>
	· planta pis	<i>2,50 metres.</i>
Composició de façana	<i>-</i>	
Elements sortints	<i>article 233[~]</i>	

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL DESE. ZONES DE CIUTAT JARDÍ

Cosos sortins	articles 231 i 232 ¹
Material i color de façana	-
Material i color de la coberta	-
Fusteria	-
Altres	<i>No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-see, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. A partir de pendents naturals dels terrenys superiors al 25% es permetrà la construcció d'un cos alineat amb el front de vial inferior, per a ús de garatge, i que computarà amb la resta de les edificacions de la parcel·la.</i>

5. Condicions d'ús de la zona 4b:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (2)(3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4b

Dotació mínima d'aparcament	article 293 ¹
Regulació particular de l'ús d'aparcament	articles 291 a 295 ¹

article 204. Zona de ciutat jardí en parcel·la mitjana, clau 4c

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions mitjanes. S'identifica amb la clau 4c.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4c:

Front mínim de parcel·la	<i>Es fixa una circumferència mínima inscribible en la parcel·la</i>
Circumferència inscribible Ø mínim	<i>20 metres</i>
Parcel·la mínima	<i>600 m²</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>-</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 4c:

Tipus d'ordenació:	<i>Edificació aïllada</i>	
Edificabilitat	<i>0,40 m² sostre/m² sòl.</i>	
Ocupació	<i>30%</i>	
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la.</i>	
Alçada reguladora	<i>2p = 6,15 metres. La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, l'alçària reguladora de 8,50 metres. L'espai sota coberta es considera habitable.</i>	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242¹)</i>	
Separacions mínimes	· a vials	<i>5,00 metres.</i>
	· altres límits	<i>4,00 metres.</i>
Alçada construcció auxiliar	<i>1p = 3,00 metres.</i>	
Ocupació construcció auxiliar	<i>article 253¹</i>	
Tanques	<i>Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva.</i>	
Accés a l'edifici	<i>-</i>	
Nombre màxim de plantes	<i>2p, amb sotacoberta aprofitable.</i>	
Alçada lliure:	· soterrani	<i>2,20 metres.</i>
	· planta baixa	<i>3,00 metres.</i>
	· planta pis	<i>2,50 metres.</i>
Composició de façana	<i>-</i>	
Elements sortints	<i>article 233¹</i>	
Cosos sortins	<i>articles 231 i 232¹</i>	
Material i color de façana	<i>-</i>	
Material i color de la coberta	<i>-</i>	
Fusteria	<i>-</i>	

Altres	<i>No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-see, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. A partir de pendents naturals dels terrenys superiors al 25% es permetrà la construcció d'un cos alineat amb el front de vial inferior, per a ús de garatge, i que computarà amb la resta de les edificacions de la parcel·la.</i>
--------	--

5. Condicions d'ús de la zona 4c:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (2)(3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4c

Dotació mínima d'aparcament	article 293 ^r
Regulació particular de l'ús d'aparcament	articles 291 a 295 ^r

article 205. Zona de ciutat jardí en parcel·la gran, clau 4d

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions grans. S'identifica amb la clau 4d.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4d:

Front mínim de parcel·la	<i>Es fixa una circumferència mínima inscribible en la parcel·la</i>
Circumferència inscribible Ø mínim	<i>32 metres</i>
Parcel·la mínima	<i>2.000 m²</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>-</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 4d:

Tipus d'ordenació:	<i>Edificació aïllada</i>	
Edificabilitat	<i>0,20 m² sostre/m² sòl.</i>	
Ocupació	<i>14%</i>	
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la</i>	
Alçada reguladora	<i>2p = 6,15 metres. La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, l'alçària reguladora de 8,50 metres. L'espai sota coberta es considera habitable.</i>	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242¹)</i>	
Separacions mínimes	· a vials	<i>6,00 metres.</i>
	· altres límits	<i>5,00 metres.</i>
Alçada construcció auxiliar	<i>1p = 3,00 metres.</i>	
Ocupació construcció auxiliar	<i>article 253¹</i>	
Tanques	<i>Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva.</i>	
Accés a l'edifici	<i>-</i>	
Nombre màxim de plantes	<i>2p, amb sotacoberta aprofitable</i>	
Alçada lliure:	· soterrani	<i>2,20 metres.</i>
	· planta baixa	<i>3,00 metres.</i>
	· planta pis	<i>2,50 metres.</i>
Composició de façana	<i>-</i>	
Elements sortints	<i>article 233¹</i>	
Cosos sortins	<i>articles 231 i 232¹</i>	
Material i color de façana	<i>-</i>	
Material i color de la coberta	<i>-</i>	
Fusteria	<i>-</i>	
Altres	<i>No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-see, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. A partir de pendents naturals dels terrenys superiors al 25% es permetrà la construcció d'un cos alineat amb el front de vial inferior, per a ús de garatge, i que computarà amb la resta de les edificacions de la parcel·la.</i>	

5. Condicions d'ús de la zona 4d:

Habitatge	Habitatge	Habitatge rural	Residencial	Residencial	Hoteler
-----------	-----------	-----------------	-------------	-------------	---------

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL DESE. ZONES DE CIUTAT JARDÍ

Unifamiliar	Plurifamiliar		especial	mòbil	
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (2)(3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4d

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293[↗]</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295[↗]</i>

article 206. Zona de ciutat jardí en parcel·la molt gran, clau 4e

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions molt grans. S'identifica amb la clau 4e.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4e:

Front mínim de parcel·la	<i>Es fixa una circumferència mínima inscribible en la parcel·la.</i>
Circumferència inscribible Ø mínim	<i>38 metres</i>
Parcel·la mínima	<i>3.000 m²</i>
Profunditat mínima de parcel·la	<i>-</i>

4. Condicions de l'edificació de la zona 4e:

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL DESE. ZONES DE CIUTAT JARDÍ

Tipus d'ordenació:	<i>Edificació aïllada</i>	
Edificabilitat	0,15 m ² sostre/m ² sòl.	
Ocupació	10%	
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la.</i>	
Alçada reguladora	2p = 6,15 metres. <i>La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, l'alçària reguladora de 8,50 metres. L'espai sota coberta es considera habitable.</i>	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242^o)</i>	
Separacions mínimes	· a vials	8,00 metres.
	· altres límits	6,00 metres.
Alçada construcció auxiliar	1p = 3,00 metres.	
Ocupació construcció auxiliar	article 253 ^o	
Tanques	<i>Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva.</i>	
Accés a l'edifici	-	
Nombre màxim de plantes	2p, amb sotacoberta aprofitable	
Alçada lliure:	· soterrani	2,20 metres.
	· planta baixa	3,00 metres.
	· planta pis	2,50 metres.
Composició de façana	-	
Elements sortints	article 233 ^o	
Cosos sortints	articles 23 i 232 ^o	
Material i color de façana	-	
Material i color de la coberta	-	
Fusteria	-	
Altres	<i>No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-see, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. A partir de pendents naturals dels terrenys superiors al 25% es permetrà la construcció d'un cos alineat amb el front de vial inferior, per a ús de garatge, i que computarà amb la resta de les edificacions de la parcel·la.</i>	

5. Condicions d'ús de la zona 4e:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (2)(3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
------------	----------	----------	--------------	----------	------------

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL DESE. ZONES DE CIUTAT JARDÍ

reparació					
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

- (1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4e

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

CAPÍTOL ONZÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA

article 207. Definició i tipus (*article modificat segons: MPG illa formada pels carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i Passeig del Riu - ST2006047MPG*)

1. Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats, de projecte i realització unitàries. En general es tracta de conjunts existents, que el Pla recull i accepta. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 5.
2. L'ús predominant d'aquest sòls és el de l'habitatge plurifamiliar amb abundant proporció d'espais lliures ajardinats entre els blocs.
3. S'estableixen les següents zones:
 - Zona d'edificació oberta consolidada, clau 5a.
 - Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5b.
 - Zona d'edificació oberta consolidada, clau 5a.
 - Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5b.
 - Zona d'edificació oberta, clau 5c. Illa situada als carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i passeig del riu.
 - Zona d'edificació oberta, clau 5d. Edificacions situades a la Prolongació del Carrer Collbaix entre els Carrers Josep Casas i Mari Santpere.
 - Zona d'edificació oberta Fàbrica Tèxtil Riba, clau 5e. Sotmesa a un Pla Especial d'ordenació de volums.

article 208. Zona d'edificació oberta consolidada, clau 5a

1. Definició: Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats, de projecte i realització unitàries. L'ús predominant d'aquest sòls és el de l'habitatge plurifamiliar amb abundant proporció d'espais lliures ajardinats entre els blocs.
2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions de parcel·lació de la zona 5a:

Front mínim de parcel·la	L'existent
Parcel·la mínima	L'existent
Profunditat mínima de parcel·la	L'existent

4. Condicions de l'edificació de la zona 5a:

Tipus d'ordenació:	<i>Alineada a vial</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànols d'ordenació i d'acord amb la definició de paràmetres (article 244-). Les alineacions interiors de l'edificació no s'entendran com a màximes sinó com a obligatòries.</i>

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL ONZÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA

Fondària planta baixa	<i>En els plànols d'ordenació queda definida la possibilitat o la prohibició d'edificar en planta baixa a l'interior de l'illa. La utilització de la planta baixa com a habitatge només es permetrà quan tingui façana a vial.</i>
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227-). Les cobertes de les plantes baixes que limitin amb l'alineació posterior de l'edificació rebran obligatòriament el tractament de terrassa o jardí, prohibint-se concretament la construcció de qualsevol mena de coberta que no sigui plana.</i>
Alçada reguladora màxima:	<i>1p = 4,50 metres 2p = 7,30 metres 3p = 10,30 metres 4p = 13,30 metres 5p = 16,30 metres</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>article 242-1</i>
Accés a l'edifici	--
Nombre màxim de plantes	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Alçada lliure:	
· soterrani	<i>h mínim 2,20 metres</i>
· planta baixa	<i>h mínim 3,00 metres</i>
· planta pis	<i>h mínim 2,50 metres</i>
Entresolat de planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227.6.b-)</i>
Sotacoberta habitable	<i>article 229-1</i>
Pendent màxim de la coberta	<i>35%</i>
Elements sortints	<i>article 233-1</i>
Cossos sortins	<i>articles 231 i 232-1</i>
Porxos	-
Composició de façana	-
Material i color de façana	<i>El tractament de les façanes interiors serà el mateix que el de les façanes de carrer.</i>
Material i color de la coberta	-
Fusteries	-
Altres	<i>Per l'estat i característiques de l'habitatge no es permeten substitucions puntuals de l'edificació, i s'autoritzen només les obres de manteniment i millora dels edificis existents. Els espais lliures a l'entorn dels blocs caldrà enjardinar-los i el seu manteniment anirà a càrrec dels propietaris dels habitatges. Pel que fa als paràmetres edificatoris (volum, sostre, habitatges, alçades màximes, etc.) s'entenen com a màxims els dels actuals edificis.</i>

5. Condicions d'ús de la zona 5a:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible
Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)
Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (3)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radiocomunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

(5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5a:

Dotació mínima d'aparcament	article 293 ^r
Regulació particular de l'ús d'aparcament	articles 291 a 295 ^r

article 209. Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, clau 5b

1. Definició: Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats, de projecte i realització unitàries. L'ús predominant d'aquest sòls és el de l'habitatge plurifamiliar amb abundant proporció d'espais lliures ajardinats entre els blocs. En general es tracta de conjunts existents, que el Pla recull i accepta.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla són les següents:

Subzona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	Clau
Zona d'edificació oberta segons planejament derivat, Fundació Família i Benestar	5b1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5b:

Front mínim de parcel·la	No es defineix
Parcel·la mínima	No es defineix
Profunditat mínima de parcel·la	No es defineix

4. Condicions de l'edificació de la zona 5b:

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL ONZÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA

Tipus d'ordenació:	<i>Volumetria específica</i>
Fondària edificable	No es defineix, llevat de les subzones: 5b1: Segons plànols d'ordenació
Fondària edificable planta baixa	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Edificabilitat	2,00 m ² sostre/m ² sòl 5b1: 1,15 m² sostre/m² sòl
Ocupació	50% 5b1: 35%
Densitat màxima d'habitatges neta	1hab/120 m ² sostre 5b1: 30 habitatges
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227^r)</i>
Alçada reguladora	1p = 4,50 metres. 2p = 7,30 metres. 3p = 10,30 metres. 4p = 13,30 metres. 5p = 16,30 metres. 5b1: 2p = 6,50 metres. 3p = 9,50 metres.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>d'acord amb l'article 242^r</i>
Accés a l'edifici	-
Nombre màxim de plantes	<i>Segons plànols d'ordenació.</i>
Alçada lliure:	
· soterrani	<i>h mínim 2,20 metres</i>
· planta baixa	<i>3,00 < h < 3,50 metres</i>
· planta pis	<i>h mínim 2,70 metres</i>
Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet</i>
Sotacoberta habitable	<i>article 229^r</i>
Pendent màxim de la coberta	35%
Elements sortints	<i>Vol coberta ≤ 0,30 metres</i>
Cossos sortins	<i>Permesos els cossos sortins oberts (balcons): Vol < 0,45 metres, excepte en carrers d'ample < 6,00 metres, on vol < 0,20 metres Longitud ≤ 1,50 metres</i>
Porxos	-
Tractament façanes existents	-
Composició de façanes	-
Proporcions de les obertures	-
Material i color de la façana	-
Material i color de la coberta	-
Fusteria	-
Altres	-

5. Condicions d'ús de la zona 5b:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible
Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (3)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radiocomunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

(5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5b:

Dotació mínima d'aparcament	article 293 ^r
Regulació particular de l'ús d'aparcament	articles 291 a 295 ^r

article 209mpg. Zona d'edificació oberta, clau 5c. Illa situada als carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i passeig del riu (article afegit segons: MPG illa formada pels carrers Anna Frank, Girona, Muntanya i Passeig del Riu - ST2006047MPG)

1. Definició: Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats, de projecte i realització unitàries. L'ús predominant d'aquest sòls és el de l'habitatge plurifamiliar amb abundant proporció d'espais lliures ajardinats entre els blocs.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5c:

Front mínim de parcel·la	No es defineix
Parcel·la mínima	No es defineix
Profunditat mínima de parcel·la	No es defineix

4. Condicions de l'edificació de la zona 5c:

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL ONZÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA

Tipus d'ordenació:	<i>Volumetria específica</i>
Fondària edificable	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Fondària edificable planta baixa	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Edificabilitat	<i>No es defineix</i>
Ocupació màxima	<i>No es defineix</i>
Densitat màxima d'habitatges neta	<i>No es defineix</i>
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227-)</i>
Alçada reguladora	<i>1p = 4,50 metres 2p = 7,30 metres 3p = 10,30 metres 4p = 13,30 metres 5p = 16,30 metres</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb l'article 242-</i>
Accés a l'edifici	-
Nombre màxim de plantes	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Alçada lliure:	
· soterrani	<i>mínim 2,20 metres</i>
· planta baixa	<i>3,00 < h < 3,50 metres</i>
· planta pis	<i>mínim 2,50 metres</i>
Entresolat de planta baixa	<i>No s'admet</i>
Elements sortints	<i>Vol coberta = 0,30 metres</i>
Cossos sortints	<i>Permesos els cossos sortints oberts (balcons): Vol < 0,45 metres, excepte en carrers d'ample < 6,00 metres, on vol < 0,20 metres</i>

5. Condicions d'ús de la zona 5c:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (3)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radiocomunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

- (1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.
- (5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5c:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

Condicions de l'edificació

1. Alineacions i rasants:

Les alineacions, les rasants i la geometria de la volumetria proposada queden definides en el plànol *Ordenació. Definició geomètrica i rasants* que s'inclou dins de la modificació puntual.

2. Separació entre volums:

Es defineix una separació mínima entre volums de 6,00 metres.

3. Alçada de les tanques:

Les tanques que delimiten els espais lliures d'aprofitament privat (jardins privats), no superaran l'alçada de 1,80 metres, mesurada des de la cota del paviment dels esmentats espais.

4. Pavimentació espais lliures privats:

Els espais lliures d'aprofitament privat (jardins privats) es podran pavimentar en un màxim del 50% de la seva superfície útil.

5. Coberta:

La coberta serà inclinada a una sola aigua amb un pendent del 35% dins el gàlib delimitat en el plànol *Proposta. Definició geomètrica i rasants* que s'inclou dins la modificació puntual. La part no ocupada pel gàlib es tractarà com a coberta plana transitable destinada a terrasses d'ús privat de cada habitatge. Es determina una distància màxima entre la part superior del darrer forjat i l'inici de la coberta d'1 metre, sempre que aquest últim no sobrepassi l'alçada reguladora màxima.

6. Planta soterrani:

Es permetrà una ocupació de la planta soterrani del 100% de la parcel·la, sempre que la superfície ocupada sigui de propietat privada.

article 209mpg [bis]. Zona d'edificació oberta, clau 5d. Edificacions situades a la Prolongació del Carrer Collbaix entre els Carrers Josep Casas i Mari Santpere (article afegit segons: MPG delimitació d'un nou polígon d'actuació 'PA-28' a la prolongació del carrer Collbaix entre els carrers Mari Santpere, dins de l'àmbit del SUBd-01 'Els Ermots' - ST2010027MPG)

1. Definició: Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats, de projecte i realització unitàries. L'ús predominant d'aquest sòls és el de l'habitatge plurifamiliar.
2. Subzones: S'estableix una subzona específica per regular la construcció dels habitatges de protecció pública clau 5dHPP.

- Zona d'edificació oberta, clau 5d

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5d:

Front mínim de parcel·la	No es defineix
Parcel·la mínima	No es defineix
Profunditat mínima de parcel·la	No es defineix

4. Condicions de l'edificació de la zona 5d:

Tipus d'ordenació:	Volumetria específica
Fondària edificable	Segons plànols d'ordenació
Fondària edificable planta baixa	Segons plànols d'ordenació
Edificabilitat	0,34 m2 sostre / m2 sol
Ocupació màxima	No es defineix
Densitat màxima d'habitatges neta	45 habitatges / Hectàrea
Planta baixa	D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227↔)
Alçada reguladora	1p = 4,50 metres 2p = 7,30 metres 3p = 10,30 metres 4p = 13,30 metres 5p = 16,30 metres
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'article 242↔
Accés a l'edifici	-
Nombre màxim de plantes	Segons plànols d'ordenació
Alçada lliure:	
· soterrani	mínim 2,20 metres
· planta baixa	3,00 < h < 3,50 metres
· planta pis	mínim 2,70 metres
Sotacoberta Habitable	No s'admet l'ús complementari de l'habitatge. Es permet l'ús exclusiu per serveis d'instal·lacions, accés a la coberta o trasters.
Entresolat de planta baixa	No s'admet
Elements sortints	Vol coberta = 0,30 metres
Cossos sortints	Permesos els cossos sortints oberts (balcons): Vol < 0,45 metres, excepte en carrers d'ample < 6,00

	metres, on vol < 0,20 metres
--	------------------------------

5. Condicions d'ús de la zona 5d:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (3)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radiocomunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) Resten condicionats al que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent, respecte als mitjans establiments comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

(5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5d:

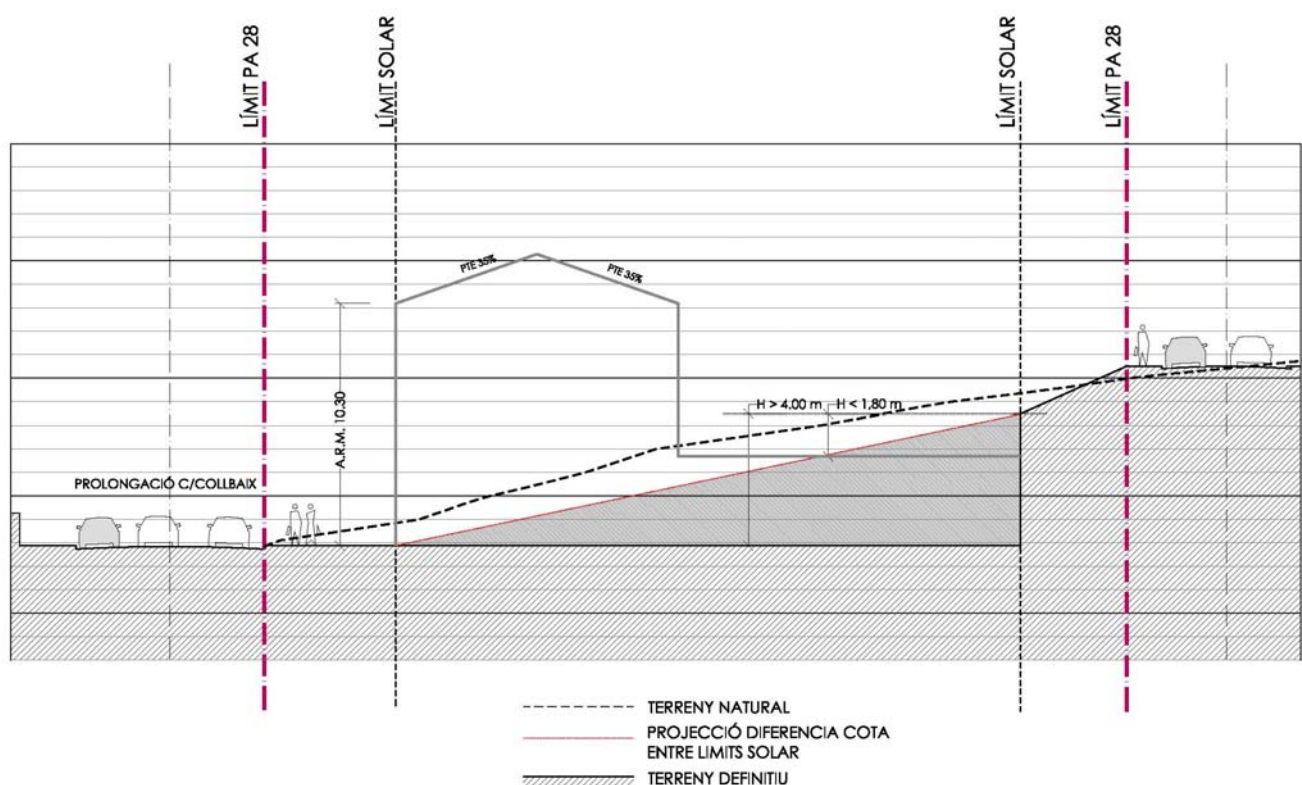
Dotació mínima d'aparcament	article 293 ¹
Regulació particular de l'ús d'aparcament	articles 291 a 295 ¹

7. Condicions específiques a complir per la planta baixa a efectes del còmput d'edificabilitat la zona 5d:

Establir que en aquelles illes on, per tal d'aconseguir una millor adaptació al terreny natural, entre els límits del solar hi hagi desnivells majors o iguals a 4.00 m, és a dir, per sobre de l'alçada màxima establerta per la planta baixa, el planejament derivat preveurà que les plantes baixes tinguin consideració de plantes semisoterrades a efectes del còmput de l'edificabilitat del sector, sempre i

quan siguin destinades a aparcament, garatge, magatzem no comercial o trasters. El tractament dels talussos i desnivells resultants es farà, sempre que sigui possible, amb enjardinament.

S'adjunta croquis justificatiu secció tipus:



- Subzona d'edificació oberta destinada a habitatges de protecció pública, clau 5dHPP

Les condicions d'edificació coincideixen amb las de la Zona clau 5d amb les següents particularitats:

- Correspon a habitatges destinats a protecció pública en edificació plurifamiliar
- El sostre total edificable es de 561,3 m²st corresponent al 30% del sostre total edificable. Aquest sostre es repartirà en:
 - 374,20 m²st (20% del total) destinats a HPP. Regim general. 6 Unitats, i
 - 187,10 m²st (10% del total) destinats a HPP Preu concertat. 2 Unitats
- Termini d'execució de l'habitatge protegit
 - Inici: dos anys a partir finalització de les obres d'urbanització
 - Finalització: tres anys a comptar des de la data d'atorgament de La llicència d'obres
- Ús exclusiu d'habitatge de protecció pública.
- Edificabilitat neta i nº d'habitatges per parcel·la :
 - En el quadre general que s'acompanya, figura en color l'edificabilitat i el nº d'habitatges de protecció pública, ubicats a la parcel·la 2 d'aquest polígon d'actuació.

Parcel·la	Superfície Sòl	Qualificació	Edificabilitat neta	%	Nº habitatges	Usos (*)
1	1.209,23 m2	5d	935,50 m2 sostre	50,00%	12	HLL
2	1.209,23 m2	5d	374,20 m2 sostre	20,00%	4	HPCC
		5d HPP	374,20 m2 sostre	20,00%	6	HPP.RG
			187,10 m2 sostre	10,00%	2	HPP.PC
	2.418,46 m2		1.871,00 m2 sostre	100,00%	24	

(*)

HLL	Habitatge lliure
HPCC	Habitatge Preu Concertat Català
HPP.RG	Habitatge Protecció Pública Règim General
HPP.PC	Habitatge Protecció Pública Preu Concertat

article 209mpg [3]. Zona d'edificació oberta Fàbrica Tèxtil Riba, clau, 5e. Sotmesa a un Pla especial d'ordenació de volums (article afegit segons: MPG per delimitar un polígon d'actuació per desenvolupar l'actuació de millora urbana Fàbrica Tèxtil Riba PA-29 - ST200046MPG)

- Definició: Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats, de projecte i realització unitàries. L'ús predominant d'aquest sòls és el de l'habitatge plurifamiliar amb abundant proporció d'espais lliures enjardinats entre els blocs. La nova clau 5e es correspon amb els sòls avui ocupats per la fàbrica Tèxtil Riba. Es determina la necessitat de la redacció d'un pla especial d'ordenació de volums (PE) per definir l'ordenació de l'àmbit, que assegurarà el projecte unitari de totes les edificacions.
- Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El possible planejament derivat que es redacti posteriorment, podrà establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla són les següents:

Subzona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	Clau
Zona d'edificació oberta Fàbrica Tèxtil Riba de planta baixa ús no residencial.Sotmesa a un Pla Especial d'ordenació de volums	5e1
Zona de verd privat lliure d'edificació Fàbrica Tèxtil Riba	5e2

- Condicions de parcel·lació de la zona 5e.

Front mínim de parcel·la	Segons Pla Especial d'ordenació de volums
Parcel·la mínima	500 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	Segons Pla Especial d'ordenació de volums

- Condicions de l'edificació de la zona.

Tipus d'ordenació:	Volumetria específica
--------------------	-----------------------

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL ONZÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ OBERTA

Fondària edificable	Segons Pla Especial d'ordenació de volums	
Fondària edificable planta baixa	Segons Pla Especial d'ordenació de volums	
Edificabilitat	1 m ² sostre / m ² sòl	
Ocupació màxima	5e = 60%	
	5e1= 100%	
	5e2= 0 %	
Densitat bruta màxima	75 hab/ Ha	
Planta baixa	<i>D'acord amb la definició de paràmetres d'ordenació (article 227-)</i>	
Nombre de plantes	Segons Pla Especial d'ordenació de volums	
Alçada Reguladora màxima	5e: Sotmesa a Pla Especial d'ordenació de volums 5p = 15,30 m., en bloc lineal; planta 5a reculada 3,5m de façana.	
	5e1: Sotmesa a Pla Especial d'ordenació de volums 1p = 4,50 m. 4p = 13,50 m, en bloc lineal. 6p = 19,90 m, en torre.	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb l'article 242 i l'article 259</i>	
Pendent de la coberta	Coberta plana	
Nombre màxim de plantes	Segons Pla Especial d'ordenació de volums	
	5e2: 0p	
Alçada lliure mínima:		
	· soterrani	2,20 m.
	· planta baixa	3,00 m.
· planta pis	2,70 m.	
Entresolat de planta baixa	<i>D'acord amb l'article 227.6.b</i>	
Elements sortints	<i>D'acord amb l'article 233</i>	
Cossos sortints	<i>D'acord amb l'article 231 i 232</i>	
Alineacions	Totes les façanes que afronten amb l'avinguda Montserrat mantindran la mateixa alineació, evitant qualsevol retranqueig de les edificacions, sense perjudici que puguin separar-se de l'alineació de vial segons determini la configuració de blocs del Pla Especial d'ordenació de volums.	

5. Condicions d'ús de la zona 5e:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible*	Dominant*	Incompatible	Compatible*	Incompatible	Compatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (3)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radiocomunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

* En la subzona **5e1** no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

En la subzona **5e2** s'admeten els usos de la zona 5e que no comportin edificabilitat.

(1) Resten condicionats al que determini el **Decret Llei 1/2009** del 22 de desembre, respecte als mitjans establiments comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

(5) Els possibles locals o edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5 e:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i>

7. Condicions específiques a complir a la zona 5e:

Les plantes soterranis resultants de les excavacions de la parcel·la podran ultrapassar l'ocupació màxima fins als límits de parcel·la.

En aquelles illes on, per tal d'aconseguir una millor adaptació al terreny natural, entre els límits del solar hi hagi desnivells majors o iguals a 3.00 m, el planejament preveu que les plantes baixes tinguin consideració de plantes semi soterrades a efectes del còmput de l'edificabilitat del sector, sempre i quan siguin destinades a aparcament, garatge, magatzem no comercial o trasters. El tractament dels talussos i desnivells resultants es farà, sempre que sigui possible, amb enjardinament.

Mitjançant un Pla Especial d'ordenació de volums s'ajustarà l'ordenació que haurà d'assegurar el projecte unitari de totes les edificacions, sense variar les directrius bàsiques de remodelació continguda a la Modificació puntual del POUM, concretant les reserves necessàries d'equipaments i espais lliures. La concreció d'aquests sistemes no comportarà la modificació del POUM sempre i quan no es disminueixi la seva superfície mínima.

La illa situada més al nord de l'àmbit (ILLA D) s'ha qualificat com a zona de verd privat lliure d'edificació Fàbrica Tèxtil Riba, clau 5e2.

(veure Disposicions Transitòries, apartat vuitè)

CAPÍTOL DOTZÈ. ZONES INDUSTRIALS

article 210. Definició i tipus

1. Comprèn les àrees de sòl urbà adscrites prioritàriament o exclusivament a l'ús industrial o a d'altres activitats relacionades amb la producció (magatzems, distribució, serveis, etc.). S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 6.
2. L'ús general d'aquestes zones és l'industrial.
3. Atenent a les característiques de la indústria i dels paràmetres d'ordenació i d'edificació es distingeixen les següents zones:
 - Zona d'indústria en edificació contínua, clau 6a.
 - Zona d'indústria en edificació aïllada, clau 6b.

article 211. Zona d'indústria en edificació contínua, clau 6a (article modificat segons: MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)

1. Definició: Constitueix el sòl urbà ocupat per indústries, tallers i magatzems, organitzats en illes tancades. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6a.
2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora urbana que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Subzona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	Clau
Zona d'indústria en edificació en edificació continua, Pla Palou	6a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 6a:

Front mínim de parcel·la	9 metres
	6a1:Segons Pla parcial urbanístic
Parcel·la mínima	600 m ²
	6a1:Segons Pla parcial urbanístic
Profunditat mínima de parcel·la	-
	6a1:Segons Pla parcial urbanístic

Les condicions de parcel·lació podran ésser inferiors en cas que la parcel·la ja estigués registrada abans de l'aprovació del Pla.

4. Condicions de l'edificació de la zona 6a:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
	6a1:Segons Pla parcial urbanístic
Edificabilitat	1,00 m ² sostre/m ² sòl.
	6a1:Segons Pla parcial urbanístic

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL TRETZÈ. ZONES D'ACTIVITATS I SERVEIS URBANS

Volum màxim edificable	<i>4 m³/m² sòl</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Ocupació	80%
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres d'ordenació (article 227-) referits a planta baixa</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Alçada reguladora màxima	<i>10,00 metres amidats en la part alta de la cimera.</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer (article 242-).</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Nombre màxim de plantes	3p.
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Alçada lliure planta baixa	> 4,00 metres
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Elements sortints	<i>Segons article 233-</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Cossos sortints	<i>No es permeten cossos sortints.</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Cossos annexes	<i>No es permetran altres annexes que els destinats a guixetes, controls o similars de porteria, vigilància, control, etc, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà sobrepassar els 10 m² i una alçada màxima de 3,50 metres, podent-se col·locar alineats amb la via pública.</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Material i color de façana	-
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Tanques	<i>Les tanques de carrer i entre parcel·les veïnes seran fetes de material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 metres per damunt del nivell definitiu de les terres. Per sobre de la part opaca o massissa i fins a una alçada màxima de 2,00 metres podran completar-se amb material calat, reixa, filat,... etc i/o vegetació d'arbust.</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Tractament espai lliure	<i>Els espais lliures a l'interior de parcel·la podran ser utilitzats per estacionaments, molls de càrrega i descarrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta. Es garantirà l'existència d'una franja de 4,00 metres al voltant de l'edificació lliure d'obstacles.</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic
Altells	<i>S'admet la construcció d'altells, que no tindran la consideració de planta independent i no contabilitzaran com edificabilitat o sostre edificat, sempre i quan la seva alçada útil sigui superior a 2,20 metres i inferior a 2,50 metres i no puguin resultar susceptibles d'aprofitament independent al de la planta on s'encabeixen.</i>
	6a1: Segons Pla parcial urbanístic

5. Condicions d'ús de la zona 6a: **Tallers de reparació**

Habitatge	Habitatge	Habitatge rural	Residencial	Residencial	Hoteler
-----------	-----------	-----------------	-------------	-------------	---------

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL TRETZÈ. ZONES D'ACTIVITATS I SERVEIS URBANS

Unifamiliar	Plurifamiliar		especial	mòbil	
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2) (7)	Condic. (3) (7)	Compatible	Compatible	Condic. (4)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Compatible	Dominant	Dominant	Dominant	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Compatible	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Condic. (5)	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (6)	Compatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'ús d'habitatge annex a la indústria i únicament destinat a la residència del vigilant de les instal·lacions de l'activitat industrial.

(2) Establiments comercials mitjans singulars segons Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

(3) Establiments comercials grans singulars segons Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

(4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(5) S'admeten sols aquells vinculats i al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(6) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal sobre instal·lacions de radiocomunicació.

(7) Regim d'intervenció de intervenció administrativa de l'ús comercial ECS, caldrà tenir en compte l'art. 17 i, pels ECS de 5.000 m² o més de superfície de venda, l'article 19 del Decret Llei 1/2009.

Subzona **6a1**: S'admet l'ús de l'activitat propi d'illa càrnia, escorxador d'aus, sala d'espejament d'aus i escorxador de conills, en totes les categories. La resta d'usos es troben condicionades per la taula següent.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2) (7)	Condic. (3) (7)	Compatible	Compatible	Incompatible

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Compatible	Dominant	Dominant	Dominant	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Incompatible	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)

Esportiu	Serveis públics i	Serveis tècnics	Serveis medi-	Serveis de radio	Aparcament
----------	-------------------	-----------------	---------------	------------------	------------

	administratiu		ambientals	comunicació	
Condic. (5)	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (6)	Compatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'ús d'habitatge annex a la indústria i únicament destinat a la residència del vigilant de les instal·lacions de l'activitat industrial.

(2) Establiments comercials mitjans singulars segons Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

(3) Establiments comercials grans singulars segons Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

(4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(5) S'admeten sols aquells vinculats i al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(6) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal sobre instal·lacions de radiocomunicació.

(7) Regim d'intervenció de intervenció administrativa de l'ús comercial ECS, caldrà tenir en compte l'art. 17 i, pels ECS de 5.000 m² o més de superfície de venda, l'article 19 del Decret Llei 1/2009.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6a:

Dotació mínima d'aparcament	<i>No li és d'aplicació</i> 6a1:Segons Pla parcial urbanístic
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295</i> 6a1:Segons Pla parcial urbanístic
Dotacions grans establiments comercials singulars	<i>2 places / 100 m² edificats</i> 6a1:Segons Pla parcial urbanístic

article 212. Zona d'indústria en edificació aïllada, clau 6b (article modificat segons: MPG per la creació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat "sector Pla de Palou i una nova clau en zona d'indústria en edificació aïllada - ST2013040MPG)

1. Definició: Constitueix el sòl urbà que permet només instal·lacions industrials en parcel·la més àmplia que en l'article anterior i on els edificis se situen deixant espais lliures al seu entorn. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6b.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora urbana que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Subzona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal	Clau
Zona d'indústria en edificació aïllada, escorxadors	6b1
Zona d'indústria en edificació aïllada en parcel·la gran	6b2
Zona d'indústria en edificació aïllada, escorxadors d'aus i conills	6b3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 6b:

Front mínim de parcel·la	20 metres
--------------------------	-----------

Parcel·la mínima	2.000 m ²
	6b2: 5.000 m ² 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Profunditat mínima de parcel·la	-
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic

4. Condicions de l'edificació de la zona 6b:

Tipus d'ordenació:	Aïllada	
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic	
Densitat industrial	-	
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic	
Edificabilitat	1m ² sostre/m ² sòl 6b1: Les edificacions actualment existents queden incorporades en les previsions del present Pla amb les seves característiques actuals de composició, ordenació i volum S'admetrà la realització d'obres d'ampliació de les edificacions existents sempre i quan vagin dirigides, exclusivament, a l'adaptació a les normatives que per al sector imposa la Unió Europea, concretant-se aquestes obres mitjançant la prèvia formulació d'un projecte d'ordenació per quina aprovació definitiva serà vinculant l'informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. En aquest projecte es justificaran els diferents paràmetres (sostre, ocupació, condicions especials, etc.), quedant prohibides qualsevol tipus d'obres d'ampliació de les existents o de nova planta quina finalitat no sigui ajustar-se a les noves imposicions de la Unió Europea.	
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic	
Ocupació	50%	
	6b2: 60% 6b3: Segons Pla parcial urbanístic	
Volumetria màxima	4m ³ /m ²	
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic	
Separacions mínimes:		
	· al carrer	10 metres 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
	· al fons de parcel·la	5,00 metres 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
	· als laterals de parcel·la	5,00 metres 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
	· entre edificacions	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Planta baixa	D'acord amb l'article 227~	

	6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Alçada reguladora màxima	10 metres. Aquesta alçària es pot superar en el 10% del solar fins un límit de 20 metres, de manera que sobrepassi la línia del pla de façana situat a l'alçària de 10 metres. 6b2: 10 metres. Aquesta alçària es pot superar en el 10% del solar fins un límit de 20 metres, de manera que sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte a l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçària de 10 metres. 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres d'ordenació (article 242-).
Alçada construcció auxiliar	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Ocupació construcció auxiliar	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Accés a l'edifici	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Tanques	6b2: Les tanques de carrer i entre parcel·les veïnes seran fetes de material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 metres per damunt del nivell definitiu de les terres. Per sobre de la part opaca o massissa i fins a una alçada màxima de 2,00 metres podran completar-se amb material calat, reixa, filat,... etc i/o vegetació d'arbust. 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Nombre màxim de plantes	6b2 3p 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
· planta baixa	4,00 metres 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
· planta pis	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Composició de façana	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Elements sortints	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Cossos sortins	Es permeten els cossos sortints a la façana principal fins a 1,00 metre de vol. 6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Material i color de façana	- 6b3: Segons Pla parcial urbanístic

Tractament espai lliure	6b2: Els espais lliures a l'interior de parcel·la podran ser utilitzats per estacionaments, molls de càrrega i descarrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta. Es garantirà l'existència d'una franja de 4,00 metres al voltant de l'edificació lliure d'obstacles.
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Altells	6b2: S'admet la construcció d'altells, que no tindran la consideració de planta independent, sempre i quan la seva alçada útil sigui superior a 2,20 metres i no puguin resultar susceptibles d'aprofitament independent al de la planta on s'encabeixen.
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic
Altres	6b2: S'admet la construcció de plantes soterrànies, no computant aquestes en l'edificabilitat permesa en cada parcel·la.
	6b3: Segons Pla parcial urbanístic

5. Condicions d'ús de la zona 6b:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)(7)	Condic. (3)(7)	Compatible	Compatible	Condic. (4)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Compatible	Dominant	Dominant	Dominant	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Compatible	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Condic. (5)	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (6)	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
----------	---------------------------------	-----------------	-------------------------	------------------------------	------------

Condic. (5)	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (6)	Compatible
-------------	------------	------------	------------	-------------	------------

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'ús d'habitatge annex a la indústria i únicament destinat a la residència del vigilant de les instal·lacions de l'activitat industrial.

(2) Establiments comercials mitjans singulars segons Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

(3) Establiments comercials grans singulars segons Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

(4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(5) S'admeten sols aquells vinculats i al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(6) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal sobre instal·lacions de radiocomunicació.

(7) Regim d'intervenció de intervenció administrativa de l'ús comercial ECS, caldrà tenir en compte l'art. 17 i, pels ECS de 5.000 m² o més de superfície de venda, l'article 19 del Decret Llei 1/2009.

Subzona 6b1: Els usos admesos queden limitats a l'activitat d'escorxador, en totes les categories i situació D.

Subzona 6b3: els usos admesos queden limitats a l'activitat de l'escorxador d'aus, sala d'especejament d'aus i escorxador de conills, en totes les categories.

Les activitats autoritzades en la zona 6b3 són:

- Fabricació i/o elaboració i/o transformació de menjars preparats a base de carn.
- Elaboració de preparats de carn i carn picada, mercat tradicional.
- Distribució de:
 - carn de caça
 - productes carnis
 - ous.
- Emmagatzematge de:
 - carn de caça
 - productes carnis
 - ous.
 - polivalent
- Sala d'especejament d'aviram
- Escorxador de:
 - conills
 - aviram.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6b:

Dotació mínima d'aparcament	article 293 [~]
Regulació particular de l'ús d'aparcament	articles 291 a 295 [~]

Article 212 (bis) – Zona d'Indústria en edificació aïllada. Escorxadors. Clau 6b1 (MACOBA)

(article afegit segons: MPG en la zona d'indústria en edificació aïllada clau 6b1 MACOBA - ST2012032MPG)

1. Definició: Aquest article és defineix únicament per a regulació de la parcel·la industrial situada vora la carretera C-55, on hi ha actualment les instal·lacions de MACOBA. Constitueix una parcel·la de sòl urbà i que en tot el document s'identifica amb la clau 6b1(MACOBA).

2. Condicions de parcel·lació: Aquesta subzona 6b1 (MACOBA) conforma una única parcel·la en la que no són admeses parcel·lacions. Tot i així, si ho requereix el propi procés industrial (escorxador), i amb la deguda justificació podran ser admeses divisions de la propietat en règim de propietat horitzontal.

3. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació:	<i>Aïllada</i>
Edificabilitat màxima	<i>1 m2 sostre /m2 sòl</i>
Condicció específica	<i>S'admetrà la realització d'obres d'ampliació de les edificacions existents sempre i quan vagin dirigides, exclusivament, a l'adaptació a les normatives que per al sector imposa la Unió Europea, concretant-se aquestes obres mitjançant la prèvia formulació d'un projecte d'ordenació per quina aprovació definitiva serà vinculant l'informe del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca. En aquest projecte es justificaran els diferents paràmetres (sostre, ocupació, condicions especials, etc.), quedant prohibides qualsevol tipus d'obres d'ampliació de les existents o de nova planta quina finalitat no sigui ajustar-se a les impositcions de la Unió Europea.</i>
Ocupació màxima	<i>50% de la parcel·la</i>
Separacions mínimes	<i>Assenyalades gràficament en el plànol número 00 de l'ordenació de l'edificació</i>
Planta Baixa	<i>D'acord amb l'article 227 del POUM vigent</i>
Alçada reguladora	<i>10 metres. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar fins a un límit de 20 metres, de manera que sobrepassi la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 metres</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb regles sobre determinació d'alçades (article 242 del POUM)</i>
Tanques	<i>Seràn fetes de material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 metres per damunt del nivell definitiu de les terres. Per sobre de la part opaca o massissa i fins a una alçada màxima de 2,00 metres podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc i/o vegetació d'arbust.</i>
Tractament espai lliure	<i>Els espais lliures a l'interior de la parcel·la podran ser utilitzats per estacionaments i maniobra de vehicles i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots aquells espais que no tinguin una funció concreta. Es garantirà l'existència d'una franja de 4,00 metres al voltant de l'edificació lliure d'obstacles.</i>
Formació d'altells	<i>Són admesos dins de la volumetria de l'edifici i computen a efectes d'edificabilitat</i>

Plantas soterrànies	<i>Són admeses sense que aquestes computin a efectes d'edificabilitat. Tot i així computen als efectes de la ocupació màxima permesa (50%).</i>
---------------------	---

4. Condicions d'ús: Els usos admesos queden limitats a l'activitat d'escorxador, en totes les categories i situació D

5. Condicions a incloure pels diferents Organismes que han informat

5.1 De l'Agència Catalana de l'Aigua:

-Pel que fa al Domini Públic Hidràulic. S'hi inclourà una franja de protecció de 5 metres a contar des de la coronació del talús, sense construccions ni tanques.

-Pel que fa a l'abastament. En el tràmit d'autorització d'obres de zona de policia de lleres. El promotor haurà de presentar certificat emès per l'empresa encarregada de la xarxa municipal de subministrament d'aigua potable en què s'asseguri que disposa de recursos suficients per promoure les activitats que es pensen portar a terme i quedin reflectits els aspectes: concessió i dotació previstes.

-Pel que fa al sanejament. Prèvia a l'execució de les obres caldrà Autorització d'Obres en zona de policia de lleres emesa per l'ACA. El projecte haurà de considerar.

- xarxa separativa amb sistema anti-DSS a la sortida a la riera
- Els sobreexidors a la llera hauran de preveure les estructures necessàries per tal de no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

-Prèviament a obres en zona de policia de lleres, que el conveni de sanejament es trobi subscrit i liquidat per l'empresa promotora, l'Ajuntament i l'ACA.

-Pel que fa a les afeccions mediambientals, es realitzarà una nova revegetació dels talussos de la riera de Joncadella i corregir les zones que han estat erosionades o s'han esllavissat.

5.2 De la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre:

-En les zones de protecció de la carretera C-55 es respectaran les determinacions fixades pels vigents text refós de la Llei de carreteres i Reglament general de carreteres, pel que fa a la matèria viària.

Els projectes d'ampliació que desenvolupin l'àmbit, en tant que afecten a la carretera C-55, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona

CAPÍTOL TRETZÈ. ZONES D'ACTIVITATS I SERVEIS URBANS

article 213. Definició i tipus

1. Comprèn les peces del nucli urbà caracteritzades per la presència d'edificacions de caràcter industrial i de magatzems, situades a la vora del riu Cardener, barrejades amb el teixit residencial i, alhora, mantenint un caràcter diferencial sobre el conjunt, degut a la forta representativitat que suposa el seu ús productiu, l'origen de la seva implantació o la singularitat de la seva volumetria. Es planteja el manteniment i la reutilització de les actuals volumetries edificades, independentment de la seva possible nova construcció. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. L'ús general d'aquestes zones és el terciari.

3. Atenent a les característiques de les activitats i dels paràmetres d'ordenació i d'edificació es distingeixen les següents zones:

- Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a.
- Zona d'activitats i serveis urbans en nous contenidors, clau 7b.

article 214. Zona d'activitats i serveis urbans en contenidors tradicionals, clau 7a (article modificat segons: MPG per a l'ampliació d'usos en la clau 7, zones d'activitats i serveis urbans del POUM - ST2014039MPG)

1. Definició: Constitueix el sòl urbà ocupat per edificis històrics vinculats a les antigues fàbriques Burés, Vilaseca i Gallifa, que acullen activitats i serveis compatibles amb la residència. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7a.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no defineix subzones. Els possibles plans de millora urbana que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7a:

Front mínim de parcel·la	6,00 metres
Parcel·la mínima	
Profunditat mínima de parcel·la	-

Les condicions de parcel·lació podran ésser inferiors en cas que la parcel·la ja estigués registrada abans de l'aprovació del Pla.

4. Condicions de l'edificació de la zona 7a:

Tipus d'ordenació:	<i>Configuració específica</i>
Edificabilitat	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Volum màxim edificable	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Ocupació	<i>Segons plànols d'ordenació</i>
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres d'ordenació (article 227-) referits a planta baixa</i>
Alçada reguladora màxima	-
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer (article 242-).</i>
Nombre màxim de plantes	
Alçada lliure planta baixa	<i>> 4,00 metres</i>
Elements sortints	<i>Segons article 233-</i>
Cossos sortints	<i>No es permeten cossos sortints</i>
Cossos annexes	-
Material i color de façana	-
Tanques	<i>Les tanques de carrer i entre parcel·les veïnes seran fetes de material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 metres per damunt del nivell definitiu de les terres. Per sobre de la part opaca o massissa i fins a una alçada màxima de 2,00 metres podran completar-se amb material calat, reixa, filat,... etc i/o vegetació d'arbust.</i>
Tractament espai lliure	-

Altells	<i>S'admet la construcció d'altells, que no tindran la consideració de planta independent i no contabilitzaran com edificabilitat o sostre edificat, sempre i quan la seva alçada útil sigui superior a 2,20 metres i inferior a 2,50 metres i no puguin resultar susceptibles d'aprofitament independent al de la planta on s'encabeixen.</i>
---------	--

5. Condicions d'ús de la zona 7a:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (2)	Incompatible	Dominant	Compatible	Condic. (3)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (4)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Compatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'ús d'habitatge en un màxim del 20% de total.

(2) Resten condicionats al que determini el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, respecte als mitjans establiments comercials.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7a:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293¹</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295¹</i>

article 215. Zona d'activitats i serveis urbans en nous contenidors, clau 7b (article modificat segons: MPG per a l'ampliació d'usos en la clau 7, zones d'activitats i serveis urbans del POUM - ST2014039MPG)

1. Definició: Constitueix el sòl urbà ocupat per edificis de recent construcció, que acullen activitats i serveis compatibles amb la residència. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7b.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no defineix subzones. Els possibles plans de millora urbana que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7b:

Front mínim de parcel·la	6,00 metres
Parcel·la mínima	
Profunditat mínima de parcel·la	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 7b:

Tipus d'ordenació:	<i>Alineada a vial</i>
Edificabilitat	<i>1,00 m² sostre/m² sòl</i>
Volum màxim edificable	<i>4,00 m³/m² sòl</i>
Ocupació	<i>80%</i>
Planta Baixa	<i>D'acord amb la definició dels paràmetres d'ordenació (article 227-) referits a planta baixa</i>
Alçada reguladora màxima	<i>10,00 metres amidats en la part alta de la cimera.</i>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>D'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer (article 242-).</i>
Nombre màxim de plantes	<i>3p.</i>
Alçada lliure planta baixa	<i>> 4,00 metres</i>
Elements sortints	<i>Segons article 233-</i>
Cossos sortints	<i>No es permeten cossos sortints</i>
Cossos annexes	-
Material i color de façana	-
Tanques	<i>Les tanques de carrer i entre parcel·les veïnes seran fetes de material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 metres per damunt del nivell definitiu de les terres. Per sobre de la part opaca o massissa i fins a una alçada màxima de 2,00 metres podran completar-se amb material calat, reixa, filat,... etc i/o vegetació d'arbust.</i>
Tractament espai lliure	-
Altells	<i>S'admet la construcció d'altells, que no tindran la consideració de planta independent i no contabilitzaran com edificabilitat o sostre edificat, sempre i quan la seva alçada útil sigui superior a 2,20 metres i inferior a 2,50 metres i no puguin resultar susceptibles d'aprofitament independent al de la planta on s'encabeixen.</i>

5. Condicions d'ús de la zona 7b:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Compatible

Comercial petit	Comercial mitjà	Comercial gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Dominant	Compatible	Condic. (4)

Magatzem	Industrial 1a categoria	Industrial 2a categoria	Industrial 3a categoria	Industrial 4a categoria	Industrial 5a categoria
Condic. (5)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Tallers de reparació	Educatiu	Sanitari	Assistencial	Cultural	Associatiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL TRETZÈ. ZONES D'ACTIVITATS I SERVEIS URBANS

Esportiu	Serveis públics i administratiu	Serveis tècnics	Serveis medi-ambientals	Serveis de radio comunicació	Aparcament
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Compatible

Estacions de servei	Agrícola	Ramader	Forestal	Lleure	Ecològic-paisatgístic
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

(1) S'admet l'ús d'habitatge en un màxim del 20% de total.

(2) Resten condicionats al que determini el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, respecte als mitjans establiments comercials.

(3) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engròs, amb les excepcions que determini el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

(4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats i a la d'establiments de pública concurrència.

(4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7b:

Dotació mínima d'aparcament	<i>article 293[↗]</i>
Regulació particular de l'ús d'aparcament	<i>articles 291 a 295[↗]</i>

CAPÍTOL CATORZÈ. ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ

article 216. Definició i tipus *(article rectificat segons la modificació puntual del POUM)*

1. Comprèn aquells àmbits destinats a acollir les activitats pròpies del sòl no urbanitzat, a l'entorn de la ciutat consolidada.
2. L'ús general d'aquestes zones és l'agrícola, ramader, forestal i mediambiental.
3. Es distingeixen quatre subzones:
 - Zona d'especial protecció de la plana al·luvial del Cardener, clau 10a.
 - Zona d'especial protecció dels corredors fluvials complementaris, clau 10b.
 - Zona d'especial protecció dels plans agrícoles, clau 10c.
 - Zona d'especial protecció dels vessants de muntanya, 10d.
 - Zona de protecció d'alt interès natural i paisatgístic, PAI.

article 217. Usos admesos en les zones d'especial protecció *(article modificat segons: MPG per adaptar-lo al Pla Especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable - ST2016048MPG)*

Es detallen a continuació els usos que es consideren compatibles i/o condicionats en les diferents zones d'especial protecció del sòl no urbanitzable del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de Vilatorrada.

En el quadre s'indica, per a cada zona, el grau d'admissibilitat, d'acord amb el que s'estableix a l'article 283^o d'aquestes Normes urbanístiques:

dom: l'ús es considera dominant.

com: l'ús es considera compatible.

cond (*): l'ús es condiona al compliment d'alguna de les condicions assenyalades al final del quadre, de forma numèrica.

in: l'ús es considera incompatible.

Usos		10a	10b	10c	10d
Habitatge rural	Masia tradicional	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1
	Habitatge rural	cond 1	cond 1	com	in
	Residències temporals per a personal que treballa en les feines del camp	cond 1	cond 1	com	in
Residencial especial	Alberg de joventut	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1
Residencial mòbil	Càmping	in	in	cond 4	in
Hoteler	Casa de colònies	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL CATORZÈ. ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ

Usos		10a	10b	10c	10d
	Residència-casa de pagès	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1
Comercial	Centre de jardineria i venda de plantes	in	cond 2	cond 2	cond 2
	Venda de llenya	in	cond 2	cond 2	cond 2
Restauració	Restaurants	in	cond 1	cond 1	cond 1
	Bars	in	cond 1	cond 1	in
	Cafeteries	in	cond 1	cond 1	in
Recreatiu	Carpes temporals per la celebració de festes i esdeveniments	in	cond 4	cond 4	in
	Parcs lúdics esportius	in	cond 2/4/8	cond 4	cond 4
	Àrees de pic-nic	cond 2/4	cond 2/4	cond 2/4	cond 2/4
Magatzem		in	in	cond 3	cond 3/9
Industrial 1ª.	Elaboració de productes naturals i d'artesanía	in	com	com	com
	Cooperatives agràries	in	com	com	com
Educatiu	Escoles de capacitació agrària i aqüicultura, viticultura i similars	in	com	com	com
	Centres d'informació de la natura	in	com	com	com
Sanitari	Sanatoris	in	cond 4	cond 4	cond 4
	Clíniques veterinàries i establiments similars	in	cond 4	cond 4	cond 4
Assistencial	Centres geriàtrics	in	cond 4	cond 4	cond 4
	Centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor)	in	cond 4	cond 4	cond 4
	Centres d'acollida	in	cond 4	cond 4	cond 4
Cultural	Equipaments culturals: museus relacionats amb el lloc, la natura o l'activitat agrícola	in	com	com	com
Associatiu	Centres religiosos	in	in	cond 4	cond 4
Esportiu	Camps de futbol	in	in	cond 2	in
	Pistes d'atletisme	in	in	cond 2	in
	Pistes poliesportives	in	in	cond 2	in
	Piscines a l'aire lliure	in	cond 7	cond 7	in

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL CATORZÈ. ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ

Usos		10a	10b	10c	10d
	Hípiques i escoles d'equitació	in	com	com	com
	Activitats columbòfiles	in	com	com	com
Serveis públics i administratius	Cementiris d'animals	in	cond 4	cond 4	cond 4
Serveis tècnics	Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes	in	in	cond 5	in
	Antenes de telefonia i hertzianes	in	cond 5	cond 5	cond 5
	Dipòsit d'abastament d'aigua	com	com	com	com
	Cisterna d'aigua de pluja	com	com	com	com
	Planta de tractament d'aigua potable	com	com	com	com
	Dipòsit d'aigua contra-incendis	com	com	com	com
Serveis mediambientals	Deixalleries	in	cond 4	cond 4	cond 4
	Planta de compostatge de residus urbans	in	com	com	in
	Planta de compostatge de fems	in	com	com	in
	Planta de compostatge de productes vegetals i orgànics per adobs	in	com	com	in
Estacions de servei	Magatzems de servei de conservació de carreteres	in	cond 6	cond 6	cond 6
Agrícola	Agricultura ecològica	com	com	com	cond 9
	Agricultura integrada	com	dom	dom	cond 9
	Agricultura tradicional	com	dom	dom	cond 9
Ramader	Gosseres (cria, ensinistrament i guarda)	in	in	com	in
	Nuclis zoològics (ocells etc...)	in	in	com	in
	Granges especials: cinegètica (faisans, perdus), cria d'estruços i altres	in	in	com	in
	Granges aquícoles	in	in	in	in
	Centres veterinaris especials	in	cond 4	cond 4	cond 4
Forestal		com	com	com	dom
Lleure		com	com	com	com
Ecològic-paisatgístic		dom	com	com	com

Usos		10a	10b	10c	10d
Viari		cond 6	cond 6	cond 6	cond 6
Extractiu		in	in	cond 4	in
Altres usos		cond 4	cond 4	cond 4	cond 4

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions, s'integrarà en el conjunt i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per a cada zona.

- (1) Condicionat a la recuperació o rehabilitació de les construccions incloses en el Pla especial de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable de Sant Joan de Vilatorrada.
- (2) Condicionat a la localització sobre finques situades sobre els camins rurals definits en els plànols d'ordenació.
- (3) Condicionat a l'explotació agrícola i a la finalitat d'emmagatzemar el producte de l'activitat agrària.
- (4) Condicionat a la tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat i la idoneïtat de la ubicació d'una instal·lació d'aquesta naturalesa en aquest territori.
- (5) Condicionat a que no es localitzaran en llocs exposats ni en llocs en que puguin alterar el paisatge.
- (6) Condicionat al servei de la xarxa viària territorial inclosa dintre de l'àmbit del sector de planejament.
- (7) Condicionat com annexa als usos de restauració.
- (8) Condicionat a una superfície màxima d'una hectàrea.
- (9) Condicionat a l'existència prèvia de l'activitat agrícola.

article 218. Zona d'especial protecció de la plana al·luvial del Cardener, clau 10a

1. Descripció. Aquesta zona comprèn els terrenys ocupats pel riu Cardener i els sòls pròxims al mateix, freqüentment inundables i ocupats per vegetació. Aquests terrenys es protegeixen de qualsevol tipus d'edificació i instal·lacions amb la finalitat d'evitar-hi processos contaminants. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10a.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres referits a la finca:

Finca	article 264	-
Finca mínima	article 265	<i>L'existent.</i>
Adaptació topogràfica del terreny	article 266	-
Tanques	article 267	-
Sòl lliure de la finca	article 268	-
Masses arbrades i vegetació singular	article 269	-
Unitat d'explotació productiva	article 270	-

4. Altres condicions:

Tractament de residus	<i>Queda prohibit el vessament de qualsevol mena de residus sòlids o líquids, mentre no s'efectuï la prèvia depuració.</i>
-----------------------	--

Protecció de la biocenosi i el paisatge	<i>Es conservaran les àrees de vegetació al llarg dels rius i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents.</i> <i>Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades.</i>
Usos admesos	<i>Segons article 217¹</i>

article 219. Zona d'especial protecció dels corredors fluvials complementaris, clau 10b

1. Descripció. Aquesta zona comprèn els terrenys ocupats per les rieres o torrents i pels sòls pròxims als mateixos, ocupats per vegetació. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10b.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres referits a la finca:

Finca	article 264	-
Finca mínima	article 265	<i>L'existent.</i>
Adaptació topogràfica del terreny	article 266	-
Tanques	article 267	-
Sòl lliure de la finca	article 268	-
Masses arbrades i vegetació singular	article 269	-
Unitat d'explotació productiva	article 270	-

4. Altres condicions:

Tractament de residus	<i>Queda prohibit el vessament de qualsevol mena de residus sòlids o líquids, mentre no s'efectuï la prèvia depuració.</i>
Protecció de la biocenosi i el paisatge	<i>Es conservaran les àrees de vegetació al llarg dels rius i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents.</i> <i>Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades.</i>
Usos admesos	<i>Segons article 217¹</i>

article 220. Zona d'especial protecció dels plans agrícoles, clau 10c (article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau 10c - ST2015051-MPG – 2019/000001/2253 - X2019001768)

1. Descripció. Aquesta zona comprèn aquells sòls 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. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10c.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres referits a la finca:

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL CATORZÈ. ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ

Finca	article 264	-
Finca mínima	article 265	<i>Per a magatzems 10.000 m². Per a granges 20.000 m² Per noves granges 45.000 m² Per a nous habitatges 50.000 m²</i>
Adaptació topogràfica del terreny	article 266	-
Tanques	article 267	<i>Es prohibeixen les tanques amb materials d'obra d'alçada superior a 0,40 metres, exceptuant-ne les separacions de vies de circulació ràpida o de ferrocarril.</i>
Sòl lliure de la finca	article 268	<i>Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a una quarta part de la superfície construïda en planta. Amb aquest concepte es consideraran com a zones pavimentades els porxos.</i>
Masses arbrades i vegetació singular	article 269	<i>Els edificis es realitzaran de manera que afectin el mínim possible els arbres existents. Cal especificar la situació dels arbres existents en els plànols i memòria del projecte, així com les mesures preses per la seva protecció.</i>
Unitat d'explotació productiva	article 270	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Habitatges rurals

Posició de l'edificació	article 272	-
Separacions mínimes	article 273	<i>25 metres a marge superior lleres 15 metres a resta límits finca</i>
Edificabilitat màxima	article 274	-
Volum edificable màxim	article 275	<i>1.000 m³</i>
Ocupació màxima d'una finca	article 276	-
Alçada màxima i nombre de plantes	article 277	<i>L'alçada màxima dels edificis no sobrepassarà els 7,00 metres del nivell del sòl, corresponents a 2p.</i>
Composició de la façana i volum	article 278	<i>En l'acabat de façanes i coberta s'utilitzaran materials amb característiques cromàtiques i de textura que no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i el paisatge. No s'admet com a color d'acabat el blanc, ni les teulades de fibrociment. S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos o altres afegits a la coberta amb materials diferents dels de la pròpia teulada.</i>
Altres paràmetres	article 279	-

4.2. Magatzems

Posició de l'edificació	article 272	-
Separacions mínimes	article 273	<i>25 metres a marge superior lleres 15 metres a resta límits finca</i>
Edificabilitat màxima	article 274	-
Volum edificable màxim	article 275	<i>6.000 m³</i>

Ocupació màxima d'una finca	article 276	<i>En funció de la superfície de la finca: entre 1 i 4,5 ha: 1,25% més de 4,5ha: 1,50% amb màx. 1.000m² En les activitats ramaderes es permetrà destinar tota la superfície edificable, en la proporció que s'estimi necessària, a magatzems o granges.</i>
Alçada màxima i nombre de plantes	article 277	<i>L'alçada màxima de qualsevol element de l'edificació serà de 9,00 metres, excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions quina alçada sigui necessàriament superior. Les edificacions seran necessàriament desenvolupades en planta baixa. S'admet la construcció d'una planta pis, si tipològicament respon al model i necessitats existents (com per exemple pallisses) i dins de la limitacions del punt anterior.</i>
Composició de la façana i volum	article 278	<i>Es procurarà un correcte acabat exterior, no admetent-se les parets i cobriments amb materials que suposin atemptat a les condicions naturals del paisatge, exigint-se el revestiment de colors que siguin adequats. Amb aquesta finalitat podrà exigir-se la inclusió en el projecte de plantacions d'arbres que formin barreres visuals respecte dels edificis en qüestió.</i>
Altres paràmetres	article 279	-

4.3. Granges o estabulacions

Posició de l'edificació	article 272	-
Separacions mínimes	article 273	<i>Qualsevol edificació ramadera haurà de situar-se fora de qualsevol llera i de la zona de flux preferent. 15 metres a resta límits finca. Es compliran les distàncies determinades en la normativa sectorial d'explotacions vigent.</i>
Edificabilitat màxima	article 274	-
Volum edificable màxim	article 275	-
Ocupació màxima d'una finca	article 276	<i>5,15% amb màx. 3.800m² En les activitats ramaderes es permetrà destinar tota la superfície edificable, en la proporció que s'estimi necessària, a magatzems o granges.</i>
Alçada màxima i nombre de plantes	article 277	<i>L'alçada màxima de qualsevol element de l'edificació serà de 9,00 metres, excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions quina alçada sigui necessàriament superior. Les edificacions seran necessàriament desenvolupades en planta baixa.</i>
Composició de la façana i volum	article 278	<i>Es procurarà un correcte acabat exterior, no admetent-se les parets i cobriments amb materials que suposin atemptat a les condicions naturals del paisatge, exigint-se el revestiment de colors que siguin adequats. Amb aquesta finalitat podrà exigir-se la inclusió en el projecte de plantacions d'arbres que formin barreres visuals respecte dels edificis en qüestió.</i>

Altres paràmetres	article 279	<i>Hauran de complir-se les condicions higienico-sanitàries reglamentades, tant pel que fa referència als animals estabulats com a les desferres i aigües residuals. Femers i basses de purins: no s'accepta la impermeabilització només amb geotèxtil. Caldrà disposar un geotèxtil i garantir unes condicions d'impermeabilització de 1×10^{-7} m/s en un gruix d'almenys un metre. També s'accepten murets i llosa de formigó armat amb parets d'un gruix mínim de 25cm.</i>
-------------------	-------------	---

Usos admesos	<i>Segons article 217^o</i>
--------------	---------------------------------------

Granges preexistents	<i>El paràmetre d'ocupació màxima per finca es pot ampliar en un 50%, admetent-se fins el 7,725% en granges i el 1,875% o el 2,25% en magatzems (segons superfície finca). No hi ha limitació en l'ocupació per l'ampliació en els supòsits que l'objectiu sigui garantir la continuïtat de l'explotació o l'adaptació a les noves exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia.</i>
----------------------	---

article 221. Zona d'especial protecció dels vessants de muntanya, clau 10d (article modificat segons: MPG pel que fa a diferents aspectes del sòl no urbanitzable - ST2009035MPG)

1. Descripció. Aquesta zona comprèn aquells sòls ocupats per masses arbòries que cal protegir al constituir un element bàsic en la caracterització de l'ambient i del paisatge. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10d.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres referits a la finca

Finca	article 264	-
Finca mínima	article 265	<i>L'existent.</i>
Adaptació topogràfica del terreny	article 266	<i>Queden expressament prohibits els moviments de terres o anivellaments.</i>
Tanques	article 267	-
Sòl lliure de la finca	article 268	-
Masses arbrades i vegetació singular	article 269	<i>Caldrà respectar la vegetació existent a la finca</i>
Unitat d'explotació productiva	article 270	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

Magatzems (únicament per a aquelles finques que hagin estat destinades a usos agrícoles)

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL CATORZÈ. ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ

Posició de l'edificació	article 272	<p><i>La seva construcció no implicarà l'obertura de nous camins.</i></p> <p><i>S'evitaran localitzacions en zones visualment fràgils o dominants.</i></p> <p><i>La construcció es situarà tenint en compte la vegetació existent a la finca.</i></p>
Separacions mínimes	article 273	<p><i>25 metres a marge superior lleres</i></p> <p><i>5 metres a resta límits finca.</i></p> <p><i>Les construccions s'allunyan de les carreteres i camins i de les zones fluvials, respectant les distàncies mínimes marcades per la legislació vigent.</i></p>
Edificabilitat màxima	article 274	<i>35 m². (Només s'admira una edificació per finca)</i>
Volum edificable màxim	article 275	<i>S'optarà preferentment per volums senzills i de proporcions equilibrades.</i>
Ocupació màxima d'una finca	article 276	-
Porxos		<i>Es permetran en aquelles finques on l'activitat agrícola sigui preexistent i d'una superfície mínima de 4,5 Ha. La superfície coberta no serà superior a una quarta part de la superfície construïda en planta de l'habitatge i/o magatzem.</i>
Alçada màxima i nombre de plantes	article 277	<i>L'alçada màxima de qualsevol element de l'edificació serà de 4,00 metres</i>
Composició de la façana i volum	article 278	<p><i>La construcció haurà de ser adient al seu ús i a l'entorn, amb materials predominants de pedra, fusta i teula ceràmica</i></p> <p><i>Es vetllarà per una correcta composició de les façanes. El disseny, tamany i nombre de les obertures haurà de ser l'adequat per l'ús d'aquestes construccions i haurà de proporcionar equilibri i ordre visual a les façanes essent convenient que la relació entre l'espai buit i l'espai ple resulti equilibrada.</i></p> <p><i>Caldrà buscar l'alineació de les llindes, els ampits i brancals entre ells i amb els eixos de la construcció.</i></p>
Materials i acabats de façana		<p><i>La textura i els colors dels materials d'acabat haurà de permetre una correcta integració en el paisatge.</i></p> <p><i>S'utilitzaran preferentment materials naturals i propis del lloc, com la fusta i la pedra.</i></p> <p><i>Els materials hauran de ser de textura rugosa.</i></p> <p><i>No s'admeten tancaments amb panells metàl·lics, de totxana, bloc de formigó o obra vista sense arrebossar.</i></p> <p><i>Els colors seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en la seva elecció es tindrà en compte el cromatisme de l'entorn.</i></p> <p><i>L'elecció dels materials i colors de les obertures haurà de permetre una correcta integració cromàtica amb l'entorn, prohibint-se especialment el color blanc. Es triarà preferentment la fusta com a material per a les obertures.</i></p>

Materials i acabat de cobertes		<i>La coberta serà inclinada, amb un pendent del 30%. El material utilitzat serà teula ceràmica envellida. S'accepten solucions de coberta enjardinada. No s'admetran obertures en les cobertes.</i>
Altres paràmetres	article 279	<i>La coberta serà inclinada, amb un pendent del 30%. El material utilitzat serà teula ceràmica envellida. S'accepten solucions de coberta enjardinada. No s'admetran obertures en les cobertes.</i>

5. Altres condicions

Aprofitament forestals	<i>Es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees deforestades. Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'administració forestal. Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones. Es mantindrà el sotabosc net.</i>
Protecció de la biocenosi i el paisatge	<i>Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades.</i>
Tractament dels camins	<i>No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens ni terrabuits de més de 3,00 metres, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl. Són de compliment obligat totes les disposicions generals de l'article 113^o d'aquestes Normes.</i>
Usos admesos	<i>Segons article 217^o</i>

article 221-A. Zona de protecció d'alt interès natural i paisatgístic, clau PAI (article modificat segons: MPG per la creació de nova clau urbanística en sòl no urbanitzable en l'àmbit de les 'Torres de Bages' - ST2005027MPG)

1. Descripció. Aquesta zona comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques, ambientals o territorials, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals. Aquesta zona inclou, doncs, tant àrees forestals i agrícoles com hortes i vegetació de ribera.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admès és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual. Es permetran però, instal·lacions de depuració d'aigües

sempre que els projectes siguin respectuosos amb el medi ambient. A les masies existents s'hi admet el d'habitatge unifamiliar. S'admet l'ús ramader només en el cas d'usos existents amb anterioritat a al data d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla i de conformitat amb les seves determinacions.

TÍTOL V. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL PRIMER. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

article 222 Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació.

1. L'índex d'edificabilitat bruta o zonal és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m^2 sostre/ m^2 sòl (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb els articles d'aquestes Normes, tinguin la consideració de planta baixa i plantes pis. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.
3. L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'edificabilitat complementari per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl), de l'àrea de referència de cada unitat de zona o sector, el qual en algunes zones s'afegeix a l'edificabilitat per zona, per tal de destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament quan sigui desitjable i d'interès general de destinar una major superfície de sostre a usos comercials o d'oficina.
5. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran les plantes soterrani amb usos diferents al de parking o d'elements tècnics propis de l'edifici, els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

article 223. Definició dels conceptes

Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

- a. Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.
- b. Solar. Superfície de sòl urbà apte per a la urbanització que reuneixi les condicions geomètriques i d'urbanització establertes en aquestes Normes urbanístiques.
- c. Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes urbanístiques.

- d. Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
- e. Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f. Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g. Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitable o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h. Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i. Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j. Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin estances on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

article 224. Condicions de parcel·la

1. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, donant-se el cas que una parcel·la compregui vàries propietats i viceversa.
2. Quan en aquestes Normes o en els plans parcials, plans de millora urbana, es fixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de dimensió i forma, serà obligatori, per edificar-hi, complir amb aquestes condicions mínimes. No obstant, s'exceptuen aquelles parcel·les de dimensió inferior situades en el sòl urbà que existeixin amb data inferior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb el previst a l'article 188 de la LU 2/02.
3. D'acord amb l'estipulat en l'apartat 2 de l'article 188 de la LU 2/02, la qualitat d'indivisible deurà fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca al Registre de la Propietat.
4. Per tal que una parcel·la pugui considerar-se solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfície estipulades en aquestes Normes urbanístiques.

article 225. 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.
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.

article 226. Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el sistema d'ordenació segons alineació de vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani, en els altres sistemes d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre tingui a menys de 1,00 metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurt més de 1,00 metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Si l'ús és el de parking o d'elements tècnics propis de l'edifici, les plantes soterranis no compten en els índex d'edificabilitat.
4. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús de residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
5. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 metres.

article 227. Planta baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.
2. En el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 metres per sobre o 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.
En els casos en què, en el sistema d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.
Per aquest mateix sistema d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.
3. La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir, entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 metres o paviment de ciment Portland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 metres.
4. Com a norma general l'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00 metres.
5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
6. Sempre que l'alçada de la planta baixa ho permeti s'autoritzaran els entressolats o planta baixa partida, quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

Aquests entressolats:

- a. Es separaran un mínim de 3,00 metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici.
- b. Llur alçada mínima serà de 2,50 metres, si és per sobre de 2,20 metres. Si la part superior es destina a dipòsits de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.

article 228. Planta pis

1. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa o entresol, si s'escau.
2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

article 229. Espais sotacoberta

1. S'entén per espai sotacoberta aquell volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta de la mateixa, les característiques del qual són les que es desprenen de l'aplicació de l'altura reguladora màxima, fondària edificable màxima, pendent màxim de coberta i distància màxima entre darrer forjat i inici de la coberta.
2. Condicions d'ús. L'espai sotacoberta que resulti de l'aplicació dels paràmetres descrits en el paràgraf anterior serà ocupable amb espais complementaris dels habitatges de la planta inferior, sense que puguin formar un habitatge independent. En qualsevol cas, l'habitatge de la planta inferior haurà de tenir la consideració d'habitatge complet, d'acord amb la definició de l'annex del decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis, és a dir, la seva superfície útil serà com a mínim de 32 m² i estarà compostat com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica. Amb la finalitat de garantir la impossibilitat d'independització de l'espai sotacoberta, quan aquest és destinat a espais complementaris adscrits als habitatges de la planta inferior, es fixa que aquests espais situats a l'espai sotacoberta no tinguin accés des de l'escala de veïns, permetent-se tan sols l'accés des de l'habitatge inferior.
3. Condicions de complementarietat. Als efectes de determinar les característiques dels espais susceptibles de situar-se en el volum de sotacoberta, es limita el destí de les dependències al seu ús com a sales, habitacions, cambres higièniques, excloent explícitament la cuina.
4. Condicions de les obertures verticals. Els forats estaran integrats en els vessants de la coberta. Els forats ocuparan com a màxim una tercera part de la superfície del vessant en projecció horitzontal. A partir dels gàlils teòrics de traçat de coberta, els forats hauran de respectar, com a mínim, la distància de 1,50 metres a façana, a mitgeres i a careners.
5. Inscripció de la indivisibilitat de l'espai sotacoberta en el Registre de la Propietat. Per tal de determinar jurídicament la indivisibilitat d'aquest espai sotacoberta, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència de primera ocupació i com a requisit necessari per a la seva obtenció, es procedirà a la inscripció conjunta, com a una única finca de caràcter indivisible, de l'espai sotacoberta i de l'habitatge del qual resulti coplementari. Aquest fet s'acreditarà mitjançant la presentació d'una certificació registral de titularitat i càrregues en el moment de demanar la llicència de primera ocupació.

article 230. Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes urbanístiques, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 230.bis Aparells elevadors (*article afegit segons: MPG de les normes urbanístiques per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents - ST2011020MPG*)

1. Tots els edificis residencials plurifamiliars construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, que no disposin d'aparell elevador per a persones i que, segons la normativa vigent, haurien de disposar-ne, la instal·lació del qual comporti una contradicció amb els paràmetres edificatoris aplicables segons el POUM, es poden acollir a aquest article per tal d'obtenir llicència per a la seva instal·lació, d'acord amb les regles següents:

a. Té la consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones a l'efecte d'aquest article, el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta.

b. Aquest conjunt es considera, a l'efecte d'aquest article, com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la, alineació a vial o fondària edificable.

2. Els edificis han de ser destinats a habitatge, i tècnicament inviable la construcció d'un ascensor a l'interior de l'immoble. Aquesta impossibilitat ha de quedar acreditada en la sol·licitud de llicència. Només es podran beneficiar els edificis ja construïts, quedant exclosos els de nova construcció o vells subjectes a reformes estructurals.

3. L'aparell elevador s'ha d'instal·lar preferentment a l'interior del volum de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

a. Quan l'aparell elevador s'instal·li en un pati de llum de l'edifici, s'hauran de tenir en compte les següents determinacions:

i. Els habitatges han de garantir el compliment del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

ii. La construcció de la caixa de l'ascensor haurà d'executar-se de manera tal que la disminució de la ventilació existent sigui mínima.

iii. En tots els casos, quan la sala de màquines redueixi la superfície de ventilació i il·luminació del pati de llum, no es podrà situar a la planta baixa ni a la coberta d'aquest.

b. L'aparell elevador es pot instal·lar a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari sempre i quan quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici.

En aquestes actuacions no s'exigirà el compliment de les normes sobre ventilació de l'escala comunitària (1 m² de superfície mínima de ventilació) però sí que s'haurà de justificar que la solució proposada és la que aconsegueix més superfície de ventilació.

4. L'aparell elevador es pot instal·lar excepcionalment, a l'exterior dels edificis mitjançant autorització municipal i fent un estudi previ d'implantació de l'ascensor, sense que calgui la tramitació d'un Pla Especial d'ordenació de volums.

a. L'aparell elevador ubicat sobre terrenys privats s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual i sonor causi, integrant-se en l'edifici preexistent.

b. En el cas que la instal·lació s'hagi de realitzar ocupant total o parcialment espais de domini públic, només s'autoritzarà quan, a més de complir l'establert a l'apartat anterior, es mantingui la funcionalitat de l'espai públic en el relatiu a:

i. La vorera resultant haurà de respectar els mínims legals d'accessibilitat.

ii. Garanties sobre el manteniment de l'ús i instal·lacions.

iii. No produir impacte estètic o visual a la via pública, quedant exclosa aquest tipus de resolució per als carrers de caràcter comercial.

iv. Millora de la façana.

v. Les específiques que en cada cas puguin posar els serveis tècnics municipals.

En aquest cas, i sempre que quedi garantit el manteniment de la funcionalitat de l'espai públic, simultàniament a la llicència d'obres s'atorgarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic, que s'atorgarà per acord de Ple, adoptat amb el vot favorable de la majoria simple, de conformitat amb l'article 60 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals.

Aquesta autorització cessarà per qualsevol dels motius següents:

- i. Per incompliment de les indicacions fixades en l'autorització.
- ii. Per enderroc de l'immoble.
- iii. Per la transformació o enderroc parcial de l'immoble que permeti donar lloc a la instal·lació interior.
- iv. Per que l'interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció.

En qualsevol dels casos, amb l'extinció de l'autorització procedirà la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original.

En cas que s'haguessin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els hauria d'assumir el sol·licitant de la llicència.

Els concessionaris quedaran obligats a mantenir en bon estat les instal·lacions i l'espai públic ocupat, i complir els requisits que en aquest sentit puguin imposar-se en l'acord d'autorització.

L'ocupació del domini públic amb caràcter privatiu per a la instal·lació d'ascensors no generarà cap taxa, sense perjudici de la de l'impost d'obres i construcció o la taxa de tramitació d'expedients d'obres.

5. Règim aplicable als edificis fora d'ordenació i en volum disconforme.

- a. Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors d'acord amb la present normativa i en els supòsits referits al punt anterior, en els edificis que, segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, hagin quedat en situació de volum disconforme.
- b. Aquesta disposició no s'aplica als edificis en situació de fora d'ordenació.

6. Normes de procediment

- a. Per a l'obtenció de la llicència cal la presentació del projecte corresponent, que ha de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'edificació i en el qual cal acreditar el compliment de tota la normativa tècnica que sigui d'aplicació, els aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora la instal·lació i les prescripcions establertes en aquest article, així com un estudi previ adjunt on es justifiqui la inviabilitat de la instal·lació de l'ascensor dins el volum edificat, per motius estructurals, d'habitabilitat, etc.
- b. Els serveis tècnics municipals realitzaran una inspecció i valoraran la documentació presentada per procedir a l'emissió de l'informe previ a l'atorgament de la llicència.
- c. La sol·licitud de llicència, en el cas d'instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, l'ha de signar el president de la Comunitat de Propietaris, i s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa que s'han pres els acords corresponents en el si de la Comunitat, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos per la vigent Llei de Propietat Horitzontal.
- d. En el cas d'instal·lació d'ascensors en habitatges unifamiliars, es donarà audiència als veïns afectats i les al·legacions presentades per aquests seran vinculants a l'hora d'atorgar la llicència.
- e. L'atorgament de la llicència d'instal·lació d'ascensor fora del volum màxim edificable en habitatges unifamiliars dependrà de la valoració en cada cas concret del conjunt de la

documentació recollida consistent en l'estudi previ presentat, informe del tècnic municipal i possibles al·legacions dels veïns afectats.

article 231. Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que es disposa en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
3. Els cossos sortints s'adaptaran al següent:
 - a. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície dels sostre edificable.
 - b. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un 50% a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
 - c. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
4. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta.
6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a 1,00 metre de la paret mitgera.
7. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,20 metres del nivell de la voravia a excepció de les zones o sector amb normes específiques en aquest sentit.

article 232. Vol màxim dels cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació.

1. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vials.
 - a. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació menys que s'estableixi una normativa especial en funció de les característiques de la zona regiran les següents prescripcions: El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,00 metre, s'aplicarà aquesta dimensió com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què recau, amb el límit màxim de 1,00 metre.

Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45°.

b. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscrivible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,00 metre.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la fondària edificable.

c. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana els tancats i els semitancats no en podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1,00 metre de la paret mitgera.

Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

2. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície del sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

3. Sistema d'ordenació volumètrica específica.

a. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,20 metres, es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

b. A aquest sistema d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat 3.

article 233. Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres elements similars amb caràcter fix, es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.

a. S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 metres per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,60 metres, amb un màxim de 1,20 metres, i que no sigui superior a la dimensió del cos sortint màxim del carrer.

b. Els ràfecs podran volar del pla de façana una dimensió determinada, sense limitació lateral de vol, en funció de les amplades del carrer, d'acord amb la següent taula. 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.

Dimensions dels ràfecs

Amplada carrer	Vol màxim
a < 4 m	0,30 metres.
4 < a < 20 m	0,45 metres.
a > 20 m	0,60 metres.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes urbanístiques.

article 234. Ventilació i il·luminació

a. En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b. La ventilació i la il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts.

Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

article 235. Obres d'ampliació

El disposat sobre patis i sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

article 236. Celoberts

1. Els celoberts podran ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.

2. La dimensió mínima obligatòria dels celoberts serà la que permeti inscriure un cercle de radi mínim de 3,00 metres i tindrà una superfície mínima de 9,00 metres quadrats.

3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna o alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrivible que diu el número anterior d'aquest article. La superfície mínima fixada no serà aplicable a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes. La dimensió de fondaria no serà més gran de l'amplada promig.

4. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes urbanístiques, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtes.

5. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

a. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b. El paviment del celobert estarà, com a màxim, 1,00 metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

c. Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.

6. La ventilació i il·luminació de les escales podrà fer-se amb lluernàries de superfície mínima d'1 m² de la superfície en planta de la caixa d'escala assegurant un ull d'escala de 0,50 metres de costat com a mínim. Les condicions tècniques dels lluernaris asseguraran la correcta ventilació de l'escala i compliran amb el disposat pel cobriment de celoberts.

article 237. Patis de ventilació

1. La dimensió mínima obligatòria dels patis de ventilació serà la que permeti inscriure un cercle de radi mínim de 1,00 metre i tindrà una superfície mínima de 1,00 m².
2. No es permet reduir les llums mínimes interiors amb cap tipus de sortints.
3. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
4. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.

article 238. Definició dels conceptes

Els conceptes citats tenen el significat següent:

1. Alineació de vial. És la línia que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial. En cas de recular l'edificació, l'alineació de vial serà la línia de referència a partir de la qual es fixa el pla de façana.
2. Línia de façana. És la línia que fixa el pla de façana de l'edificació. En aquest sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial, la línia de façana coincideix amb l'alineació de vial, excepte en cas de reculades o quan així ho determinin els plànols d'ordenació.
3. Façana mínima. Es la dimensió mínima de línia de façana que pertany a una parcel·la exigible per la correcta edificació pel que fa a accessos, tipus edificatori i distribució dels habitatges, usos comercials etc. Quan la parcel·la doni a dos fronts de vial que formin xamfrà o cantonada, aquella condició caldrà que es compleixi en qualsevol dels fronts de vial.
4. Ample de vial. Es la dimensió lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveixi per determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
5. Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions.
6. Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
7. Mitgera. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

8. Fondària edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
9. Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
10. Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

article 239. Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa o obligada.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar al disposat al corresponent article.
3. Les reculades obligades o alineacions d'edificació no coincidents amb l'alineació de vial són les que provenen de planejament i estan indicades en plànols d'ordenació.

article 240. Amplada de vial

1. L'amplada de vial es mesurarà segons el següent:
 - a. Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
 - b. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyements o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti.
 - c. En el cas anterior s'entendrà per ample puntual de vial la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
 - d. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.
2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Si és necessari només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

article 241. Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector. L'alçada reguladora mínima és igual a la alçada reguladora màxima menys un planta pis, excepte en les zones on es fixin expressament altres alçades segons aquestes Normes.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 35%, els arrancaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin podran ser habitables en les condicions establertes en l'article 230^o d'aquestes Normes urbanístiques.
 - b. Les cambres d'aire i els elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - c. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 metres, si són transparents amb reixes i 1,00 metre si són opaques.
 - d. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar de 1,00 metre en el pla de façana, podent aixecar-se fins a 1,80 metres, si són opacs i de 2,50 metres si són transparents, reixes o similars. Aquests elements, en arribar al pla de façana, tindran un pendent màxim del 30%.
 - e. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
 - f. Els coronaments decoratius de les façanes, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana.
 - g. Els cossos de mirador, sempre retirats al menys 3,00 metres de les façanes, tant del carrer com del pati.

article 242. Regles sobre determinació d'alçades

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. Edifici amb façana a una sola via.
 - a. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivell menor de 0,60 metres, entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b. Si la diferència de nivells és més de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota superior.
 - c. Quan de l'aplicació d'aquesta regla en resulti que a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2,00 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.
 - a. Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

b. Si les alçades reguladores fossin diferents, s'aplicarà el canvi d'alçades en la forma indicada en els plànols d'ordenació i en cas de no constar-hi, les alçades més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de 20 metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació de vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin parcialment d'espai lliure interior.

a. L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i la de la façana oposada.

b. Els casos particulars a què donin lloc a alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificis amb façana o places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça on hi aflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana o places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments dels vials i els xamfrans no tindran la consideració de places.

6. Edificis amb façana parcs, jardins, equipaments i dotacions.

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

article 243. Regles sobre mitgeres

1. 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'interrompeixi per celoberts o patis de caràcter mancomunat.

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

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.

2. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, fondària edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb els materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures con si es tractés d'una façana.

Les mitgeres temporals s'hauran d'acabar amb condicions de textura, color i impermeabilització pròpies de façana.

3. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°. En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a particions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

article 244. Fondària edificable

1. La fondària edificable és la distància normal a la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La fondària edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. La fondària edificable de cada parcel·la podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i elements sortints.
4. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de fondària edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents o la nova construcció haurà de respectar la fondària edificable prevista.
5. Quan una parcel·la o part de la mateixa sigui compresa dins la fondària edificable corresponent a una alineació de carrer i no disposi de façana en aquesta alineació no serà edificable per damunt la planta baixa encara que tingui façana en un altre carrer.
6. En la zona d'exemple urbà en illa tancada (clau 2a) i en illes edificades en un 80% de la seva superfície edificable amb profunditats superiors a les establertes en el Pla, queda fixada una fondària edificable màxima de 12 metres en aquells supòsits que la fixada pel Pla sigui inferior.

article 245. Espai lliure interior

1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas, en planta baixa.
2. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació. En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la fondària edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa. En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posterior del solar real.

article 246. Reculades

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

- a. Reculada a tot el front d'alineació de l'illa.
- b. Reculada a plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admeten quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a jardins privats o a l'eixamplament del carrer, sempre que ho prevegi la normativa de la zona corresponent. En el cas d'augmentar l'amplada del carrer les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades no podrà augmentar pel fet d'eixamplar el carrer. La reculada serà uniforme a tota l'alineació i comprendrà tot el tram d'illa entre dos carrers, mantenint-se la fondària edificable prevista.

3. Les reculades de la modalitat b), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els següents requisits:

- a. Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres o que abarquin tot un front d'illa.
- b. Que la reculada s'iniciï a més de 3,00 metres de cada mitgera en el cas de no abarcar tot el front d'illa.

4. A més de les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

- a. A la planta baixa es permeten façanes porxades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2,00 metres i d'alçada lliure mínima de 3,50 metres.
- b. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reulat. a l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

article 247. Sòl lliure d'edificació amb servitud d'ús públic

És aquell sòl privat que confronta amb espais públics -carrers o places- als quals complementa. Sobre la seva superfície s'estableix una servitud d'ús públic, per la qual cosa haurà de quedar lliure i transitable. En el seu subsòl s'admet l'ús d'aparcament. El sòl lliure d'edificació amb servitud d'ús públic s'identifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb la clau 0pv.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

article 248. Conceptes

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

- a. Forma i dimensió de la parcel·la
- b. Ocupació màxima de la parcel·la
- c. Alçada reguladora màxima
- d. Nombre màxim de plantes
- e. Separacions mínimes
- f. Edificacions auxiliars

article 249. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum d'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

article 250. Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

article 251. Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, i l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys 1,00 metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.
2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30% i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 0,60 metres.

c. Les baranes fins a una alçada màxima de 1,00 metre, si són opaques i de 1,80 metres si són transparents o de reixes.

d. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

e Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

article 252. Separacions mínimes

1 Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

article 253. Construccions auxiliars

1. Si no s'especifica el contrari es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.

2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.

3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podran estar en el front o façana.

article 254. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podran ultrapassar l'alçada de 1,50 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

article 255. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Les plataformes de nivell·lació a la vora dels límits de parcel·la no es podran situar a més de 1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.

2. Les plataformes de nivell·lació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1/3 (alçada/base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota dels límits. Els murs de nivell·lació de terres als límits de parcel·la no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 2,50 metres.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

article 256. Distribució de l'edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
 - a. forma i dimensió de la parcel·la,
 - b. ocupació màxima de la parcel·la, i
 - c. longitud mínima de façana.

article 257. Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al pla parcial urbanístic o al pla de millora urbana, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
 - a. Configuració unívoca a través de la fixació de:
 - alineacions d'edificació
 - cotes de referència de la planta baixa
 - alçada màxima i nombre de plantes
 - b. Configuració flexible a través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La definició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimitarà les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.
3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
 - a. separació mínima entre edificacions, i
 - b. separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

article 258. Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.
2. Com a excepció al disposat en el número anterior, fixem específicament, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.
3. L'ocupació s'amidarà per la projecció octogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
4. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, nivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un 30% en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

article 259. Cota de referència de la planta baixa

1. El pla parcial urbanístic o el pla de millora urbana, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en tot allò que calgués per completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les següents prescripcions o determinacions:

- a. Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització, i
- b. Cotes de referència dels plans de nivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans de nivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les nivellacions o rasant de les vies, places i altres espais lliures. Com a pla de nivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

3. Les cotes fixades al pla parcial urbanístic o al pla de millora urbana s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 metres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació. La variació implicarà l'elaboració d'un estudi alternatiu amb els documents precisos per justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ésser incorporada al projecte d'edificació. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre unitàriament.

article 260. Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al pla parcial urbanístic o al pla de millora urbana, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa. Si al pla parcial o al pla de millora urbana no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar -en tot allò compatible amb la regulació específica- les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

a. L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b. Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 35%, els arrancaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables.
- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 0,60 metres.

- Les baranes fins a una alçada màxima de 1,00 metre, si són opaques, i de 1,80 metres, si són transparents o reixes.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

article 261. Paràmetres de la configuració flexible

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el pla parcial urbanístic o en el pla de millora urbana, per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.
3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos, el pla parcial urbanístic o en el pla de millora urbana adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades. A les zones o sectors per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar.

article 262. Localització relativa de l'edificació

1. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.
 - a. A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de 1p (pb), 2p (pb+1p) i 3p (pb+2p):	4,00 metres.
- Edificis de 4p (pb+3p): i 5p (pb+4p):	10,00 metres.
 - b. A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades determinats ambdós paràmetres al pla especial, al pla parcial urbanístic o al pla de millora urbana, serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any. La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:
 - En edificis la fondària edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5,00 metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes. No obstant, quan s'estableixen habitatges sense ventilació creuada (sens donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

- En els edificis la fondària edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.
- Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten les anteriors condicions d'assolellament.

3. Les edificacions que segons el pla parcial urbanístic o el pla de millora urbana, puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix de vial o del límit de la zona i normal al volum edificable, i recta passant pel mateix punt formant amb l'anterior un angle de seixanta graus.

CAPÍTOL SEGON. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 263. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable

1. L'ordenació de l'edificació en el sòl no urbanitzable es regula en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a partir de:

- a. Els elements bàsics del sòl no urbanitzable definits en els articles 110^{ter} i següents d'aquestes Normes urbanístiques.
- b. Les condicions generals de les construccions i dels usos en el sòl no urbanitzable establerts en els articles 118^{ter} i següents d'aquestes Normes urbanístiques.
- c. Els paràmetres específics del sòl no urbanitzable definits en el present Capítol i detallats per a cada zona en els articles 216^{ter} i següents d'aquestes Normes urbanístiques.

2. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es regulen en el present Capítol referits a:

- a. Paràmetres referits a la finca. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl no urbanitzable, que anomenem finca.
- b. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions pròpiament dites a l'interior d'una finca.
- c. Paràmetres referits a l'ús. Inclou aquelles condicions que afecten a la regulació d'usos. Es determina, de forma general, pel conjunt del municipi en el Capítol Tercer d'aquest Títol.

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA

article 264. Finca

És la porció de sòl no urbanitzable que constitueix una unitat registral.

article 265. Finca mínima

1. És la superfície de sòl mínima definida a cada zona segons la unitat mínima de producció, ja sigui de conreu o forestal. Les finques mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la mateixa.
2. La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte, tindran la consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions ramaderes (granges o estabulacions). En aquest cas, no es considerarà edificació les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) sempre i quan compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
3. En la zona d'especial protecció dels plans agrícoles, clau 10c, amb independència de quina sigui la unitat mínima de conreu, la finca mínima a efectes d'edificació d'habitatge rural es fixa en 5 Hes, ja que en aquest cas la unitat mínima de conreu es massa reduïda pel destí d'habitatge.

article 266. Adaptació topogràfica del terreny

1. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 metres per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la diferència màxima entre plataformes d'anivellació no serà superior a 3,00 metres. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la finca com en els seus límits.
2. Caldrà respectar les restriccions establertes en l'article 116^{ter} d'aquestes Normes urbanístiques.

article 267. Tanques *(article modificat segons: MPG pel que fa a diferents aspectes del sòl no urbanitzable - ST2009035MPG)*

1. Les tanques es situaran respectant el que es defineix en el Títol IV d'aquestes Normes urbanístiques sobre la regulació dels sistemes i, en especial, el que s'estableix per la xarxa viària, claus C, Ct i Cr; xarxa ferroviària, clau F; i sistema hidrològic, clau H.
2. Les tanques de les finques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
3. La construcció de tanques en el sòl no urbanitzable es limitarà a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes diferents de la tanca per assenyalar el límit de la propietat o l'àmbit de l'activitat.
4. La construcció de tanques de separació de finques està subjecte a les condicions següents:

- a. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals o murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm. Es prohibeix expressament de tancar les propietats amb material d'obra.
- b. Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada.
- c. S'adoptaran un tipus de tanques pròpies dels espais rurals, tals com les de filat metàl·lic, per la seva transparència i lleugeresa, els models tradicionals i excepcionalment les de malla de simple torsió sempre i quan el color sigui adient (verd o galvanitzat) i es combini amb materials com la fusta.
- d. No s'admetran les tanques de malla electrosoldada, les de plàstics de colors llampants o les de caràcter marcadament urbà o industrial.
- e. L'alçada màxima de les tanques serà 0.90 metres, a excepció de les tanques associades a una activitat, les quals es regularan segons normativa aplicable a l'activitat en qüestió.
- f. Les tanques s'hauran de mantenir en bon estat de manera que s'eviti un procés de degradació que deteriori la imatge o les condicions de seguretat.
- g. Les tanques s'hauran de situar fora de la zona de servitud dels espais fluvials (5 metres de cada marge de llera).

article 268. Sòl lliure de la finca

Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.

article 269. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats al interior d'una finca que forma part d'una comunitat vegetal superior que són les àrees boscoses del sòl no urbanitzable.
2. Es considera vegetació singular aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural i que, en el cas del municipi de Sant Joan de Vilatorrada, s'exemplifica amb la vegetació autòctona existent al llarg del riu Cardener i els torrents.
3. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir, tal i com s'especifica en l'article 115^{ter} d'aquestes Normes urbanístiques.

article 270. Unitat d'explotació productiva

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat sigui portada per un mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.
2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en producció i destinades a algun ús agrícola o forestal.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 271. Tipus d'edificacions

1. El tipus d'edificacions permeses en el sòl no urbanitzable són les següents:
 - a. Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural.
 - b. Noves edificacions destinades a habitatge rural.
 - c. Magatzems.
 - d. Granges o estabulacions.
2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol III d'aquestes Normes urbanístiques.
3. Les construccions en zones forestals s'ajustaran al que disposa l'article 22 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, i garantiran que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb el que estableix l'article 3 del Decret 35/1990, de 30 de gener, sobre la unitat mínima forestal.

article 272. Posició de l'edificació *(article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau 10c - ST2015051-MPG – 2019/000001/2253 - X2019001768)*

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació al interior de la finca.
2. En el sòl no urbanitzable la posició de l'edificació s'establirà sempre a partir de la localització relativa de l'edificació segons els paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes establertes en l'article següent i en els establerts en cada zona.
3. Tanmateix, la posició de l'edificació respectarà les altres condicions derivades de legislacions concurrents que puguin incidir en l'ordenació de les construccions i usos del sòl no urbanitzable: les proteccions de les línies elèctriques d'alta tensió que creuen el sòl no urbanitzable, les servituds de pas o de rec existents entre diferents finques etc...
4. Caldrà respectar les restriccions establertes en l'article 116⁷ d'aquestes Normes urbanístiques.
5. Per a l'elecció de la millor localització de les edificacions s'adoptaran els següents criteris*:
 - En la fase de projecte, abastar un àmbit d'estudi adient per tal que es tinguin en consideració els següents aspectes: l'entorn, el paisatge, les alternatives d'implantació, les possibilitats d'implantació en edificis existents o d'ampliació d'aquests. Així mateix, evitar la concentració excessiva de construccions agràries, evitar localitzacions en zones visualment fràgils o dominants, i en canvi buscar zones de contacte entre conreus i masses forestals. També tenir en compte l'evolució futura de l'explotació.
 - Inserció en el lloc: respectar els elements estructuradors del paisatge; implantar els edificis de manera coherent amb la topografia, evitant l'aparició de murs de contenció i compensar al màxim els moviments de terres.
 - ampliar l'àmbit d'estudi
 - Pel que fa a l'entorn i fons escènic: tenir en compte el fons escènic de la construcció a l'hora de triar materials i colors; tenir en compte el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors.
6. Per a la correcta inserció en el lloc s'adoptaran els següents criteris de respecte dels elements estructuradors del paisatge:

- Topografia: implantar els edificis de manera coherent amb la topografia, evitant l'aparició de murs de contenció i compensant al màxim els moviments de terres; aprofitar la topografia per ocultar les construccions, i, quan no hi hagi alternatives, modificar la topografia natural del terreny de forma adequada.
- Orientació: implantar les naus de grans dimensions en paral·lel a les corbes de nivell, implantar les construccions seguint les direccions principals de la trama parcel·laria.
- Factors ambientals: garantir la ventilació, control tèrmic i il·luminació natural de les construccions, aprofitar el potencial de la vegetació existent, allunyar les construccions de les zones fluvials.
- Composició de conjunt: aplicar models d'assentament tradicionals del Pla de Bages, compactar les construccions creant conjunts unitaris, proporcionar les construccions a la dimensió i escala del paisatge, evitar les ordenacions lineals de dimensions excessives, ordenar els conjunts en eixos compositius clars, agrupar diverses funcions en un mateix volum, i preveure futures ampliacions.

(*criteris extrets de la *Guia d'Integració paisatgística 3. Construccions agràries*, editada pel Departament de Política Territorial i obres públiques de la Generalitat de Catalunya).

article 273. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.
2. Les separacions mínimes s'estableixen en funció de les dues condicions següents:
 - a. La naturalesa pròpia del límit (sistema viari, claus C, Ct i Cr; sistema ferroviari, clau F; sistema hidrològic, clau H; divisions entre finques...)
 - b. El tipus d'edificació concret (edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural; noves edificacions destinades a habitatge rural; magatzems i granges).

article 274. Edificabilitat màxima

S'entén per edificabilitat màxima el sostre màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concret. S'expressa en metres quadrats (m²).

article 275. Volum edificable màxim d'un edifici

S'entén per volum edificable màxim el volum màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concret. S'expressa en metres cúbics (m³).

article 276. Ocupació màxima d'una finca

1. És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima es regula segons un percentatge màxim establert en cada finca de les diferents zones del sòl no urbanitzable.

article 277. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una finca d'una zona concreta.
2. Es mesurarà verticalment en tot el contorn de l'edificació, inclosa la coberta en el cas de coberta inclinada, i tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions.
3. El nombre de plantes màxim és el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona i segons el tipus de construccions.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
1p (pb)	6,00 m
2p (pb+1p)	9,00 m

article 278. Composició de la façana i volum de les edificacions rurals *(article modificat segons: MPG pel que fa als paràmetres de granges i magatzems en SNU, clau 10c - ST2015051-MPG – 2019/000001/2253 - X2019001768)*

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el sòl no urbanitzable. Tantmateix, i amb caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en el que seran edificades i seran coherents amb el paisatge en el que estan ubicades.
3. De forma particular les construccions noves properes a d'altres incloses en el Catàleg i les que es vulguin edificar en llocs immediats a un àmbit d'interès paisatgístic inclòs en el nivell de protecció 4, vetllaran de forma particular la seva integració arquitectònica.
4. Per a la determinació de la volumetria i el disseny de les façanes i cobertes s'adoptaran els següents criteris*:
 - Proporcions i formes: optar preferentment per volums senzills i de proporcions equilibrades, respectar la unitat i la coherència de les construccions tradicionals, minimitzar la presència de volums annexos que distorsionin el perfil dels volums principals, jerarquitzar visualment les construccions en funció de la seva importància.
 - Cobertes: adoptar les cobertes a la tipologia de la zona, a la topografia de l'entorn i als pendents de les cobertes existents.
 - Composició façanes i cobertes: donar una coherència al conjunt pel que fa a obertures, ritme compositiu, i elements de detall.
 - Estructures: pensar la relació entre l'estructura i els paraments; en cobertes amb l'estructura vista prioritzar estructures metàl·liques o de fusta, per raó de la seva lleugeresa.
5. Per a l'elecció dels materials i el seu tractament cromàtic s'adoptaran els següents criteris*:
 - Aplicar preferentment l'estratègia d'harmonització amb l'entorn per davant de la mimesi o la monumentalització.
 - Pel que fa a l'entorn i fons escènic: tenir en compte el fons escènic de la construcció a l'hora de triar materials i colors; tenir en compte el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors.

- Pel que fa als materials; minimitzar l'ús de materials que devaluïn el paisatge; utilitzar materials propis o adaptats al paisatge del lloc; tenir en compte la influència de les característiques dels materials en la percepció del color; preveure un manteniment adequat.
- Acabats: tractar com a façana tots els paraments exteriors; donar un acabat adequat als materials no preparats perquè siguin vistos; tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps.
- Colors: optar per uns materials i una gamma de colors simple, sòbria i funcional; considerar les característiques dels colors en funció de la intensitat, saturació i brillantor, recomanant els colors mats i matisats.
- Composició cromàtica: definir una paleta de colors que inclogui tots els elements de l'explotació; tenir en compte l'efecte de la combinació de colors entre la coberta i les façanes.

6. De forma particular les construccions noves properes a d'altres incloses en el Catàleg i les que es vulguin edificar en llocs immediats a un àmbit d'interès paisatgístic inclòs en el nivell de protecció 4, vetllaran de forma particular la seva integració arquitectònica.

7. L'incompliment de les condicions generals i especials dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

(*criteris extrets de la *Guia d'Integració paisatgística 3. Construccions agràries*, editada pel Departament de Política Territorial i obres públiques de la Generalitat de Catalunya).

article 279. Altres paràmetres

En la resta de paràmetres que afectin a l'edificació pròpiament dita (planta baixa, planta pis, planta soterrani, planta coberta, etc...) i d'acord amb la condició d'edificacions del sòl no urbanitzable, s'aplicaran les determinacions dels paràmetres d'edificació referits a l'edificació establerts en el Capítol anterior d'aquest mateix Títol.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS USOS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ DELS USOS

article 280. Classificació general

A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: globals o específics.
- b. Segons la admissibilitat. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent al diferent grau d'admissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons el domini. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 281. Classificació segons la funció urbanística: usos globals

Els usos globals són aquells que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix genèricament pels sectors, entés com àmbit de planejament (pla parcial, pla de millora urbana etc...) o com agrupació d'un conjunt de zones i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
4. Rural: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades de la mateixa explotació.
5. Comunicacions: comprèn aquelles infraestructures destinades al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viària, ferroviària i aèria.
6. Serveis: comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals.
7. Equipaments: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans amb la finalitat d'aconseguir una millora de la seva qualitat de vida.
8. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 282. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar

Es refereix a als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

2. Habitatge plurifamiliar

Edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.

3. Habitatge rural

Es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.

4. Residencial especial.

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars.

5. Residencial mòbil

Comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings, aparcament de "roulottes" i similars. Correspon a espais no edificats per l'allotjament i/o acomodament temporal.

6. Hotel·ler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les diferents modalitats establertes a la legislació sectorial corresponent, com hotels, apart-hotels, motels i, en general, tots aquells establiments del ram de l'hostaleria.

7. Comercial petit

Comprèn els locals i instal·lacions oberts al públic, coberts o sense cobrir, on s'exerceix regularment la venda al detall, de caràcter individual o col·lectiu. Comprèn, també, els locals destinats a la prestació de serveis personals, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars.

8. Comercial mitjà

Comprèn els locals i instal·lacions oberts al públic, coberts o sense cobrir, on s'exerceix regularment la venda al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i que tenen una superfície de venda igual o superior a la definida per a establiments comercials mitjans en l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

9. Comercial gran

Comprèn els locals i instal·lacions oberts al públic, coberts o sense cobrir, on s'exerceix regularment la venda al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i que tenen una superfície de venda igual o superior a la definida per a establiments comercials grans en l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

D'acord amb l'article indicat, els establiments comercials dedicats exclusivament a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.

10. Oficines i serveis

Comprèn totes aquelles activitats administratives, burocràtiques o de gestió, de caràcter públic o privat, com institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, els despatxos professionals o altres similars.

11. Restauració

Comprèn els locals i els establiments del sector de la restauració, com restaurants, cafès, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a locals d'espectacle, discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars, quedaran adscrits a l'ús recreatiu.

12. Recreatiu

Comprèn els locals o espais relacionats amb les manifestacions comunitàries del lleure, el temps lliure, l'oci o l'espectacle, no compresos en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, discoteques, sales de ball o de festes, cafès concert, cafès teatre, bars musicals, pubs, whiskeries, bingos, salons recreatius, salons esportius i similars.

13. Magatzem

Comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal.

Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs.

L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.

14. Industrial 1^a categoria

Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, de caràcter individual o familiar, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.

15. Industrial 2^a categoria

Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'ús residencial i que no produeixin afectacions importants a l'entorn. La indústria d'aquesta categoria, a més de complir amb els graus d'incidència que indica la Disposició Transitòria Quarta d'aquestes Normes urbanístiques, es caracteritzarà per tenir una densitat de potència mecànica inferior a 0,045 Kw/m² i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència mecànica superior a 5 Kw.

16. Industrial 3^a categoria

Comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir afectacions importants 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.

17. Industrial 4^a categoria

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles

18. Industrial 5^a categoria

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques d'especial afectació a l'entorn o al medi ambient, s'hagin d'instal·lar en zones especials i lluny d'altres activitats.

19. Tallers de reparació

Comprèn aquelles activitats destinades al manteniment i reparació de vehicles automòbils i motocicletes. A efectes de la seva compatibilitat amb l'ús residencial es distingeixen les branques de carrosseria i pintura, les quals tindran la consideració d'ús industrial 3^a categoria, de la resta de branques. Així mateix, tindran la consideració d'ús industrial 3^a categoria les activitats destinades al manteniment i reparació de vehicles industrials i de transport tipus camió.

20. Educatiu

Comprèn l'ensenyament i formació 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. Sanitari

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament o allotjament de malalts, com hospitals, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris, consultoris i similars.

Inclou, també, les clíniques veterinàries i establiments similars.

22. Assistencial

Comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i els serveis destinats a allotjament comunitari. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, centres geriàtrics, centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor,...), centres d'acollida, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia, centres de reinserció social, etc.

23. Cultural

Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, no incloses en l'ús educatiu. Inclou sales d'exposicions, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, guarderies, ludoteques i altres similars.

24. Associatiu

Comprèn les activitats de tipus social o religiós que es desenvolupen en centres religiosos, centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu o esportiu.

25. Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. S'inclouen camps d'esports, polisportius, gimnàs, piscines i altres similars.

26. Serveis públics i administratius

Comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis públics i a l'administració pública. S'inclouen en aquest ús els serveis de bombers, policia, correus, protecció civil, funeraris, etc.

27. Serveis tècnics

Comprèn els centres o instal·lacions destinades a infraestructures de serveis tècnics, com son l'abastament d'aigua, energia elèctrica, gas, sanejament i similars. Les oficines i magatzems al servei d'aquest ús s'assignaran als usos específics d'oficines i serveis i de magatzem, respectivament.

28. Serveis mediambientals

Comprèn els centres o instal·lacions destinades a infraestructures de serveis mediambientals i de protecció del medi ambient, així com les vinculades a l'estalvi energètic. S'inclouen aquelles activitats relacionades amb el tractament d'aigües residuals i les d'emmagatzematge i gestió de residus.

29. Serveis de radiocomunicació

Comprèn les instal·lacions de sistemes de transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics en un interval de freqüència de 10 MHz a 300 GHz.

30. Aparcament

Comprèn aquell ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils i motocicletes.

31. Estacions de servei

Comprèn les instal·lacions fixes destinades a la distribució al detall de carburants i combustibles petrolers en instal·lacions de venda al públic.

En aquest ús, s'admeten com a complementaris i vinculats a la pròpia instal·lació els usos d'oficines i serveis, comercial, restauració, tallers de reparació i magatzem.

32. 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 agrària.

33. Ramader

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

34. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que es regulen a la legislació sectorial corresponent.

35. Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es desenvolupen en espais a l'aire lliure, no edificat.

36. Ecològic-paisatgístic

Comprèn les activitats orientades a la protecció dels espais lliures que es valoren en funció de les seves característiques mediambientals o paisatgístiques.

37. Viari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

38. Extractiu

Comprèn les activitats extractives on s'hi realitzen activitats d'extracció, tractament o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.

article 283. Classificació d'usos segons l'admissibilitat

D'acord amb el grau d'admissibilitat dels usos, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús específic pel que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
5. Usos complementaris. S'entén per ús complementari aquell que sense entrar en contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:

Habitatge plurifamiliar
Hoteler
Recreatiu
Industrial 2^a categoria
Industrial 3^a categoria
Industrial 4^a categoria
Industrial 5^a categoria
Estacions de servei
Extractiu

article 284. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 285. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix segons la seva funció urbanística i la seva admissibilitat
3. En el sòl no urbanitzable aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos atenent a la funció urbanística i l'admissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

article 286. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús global per a cada sector, zona o sistema serà competència d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva alteració representarà la revisió o modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla d'Ordenació. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús global definit pel Pla d'Ordenació.
3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - prohibir usos compatibles, admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - admetre usos no contemplats paquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús dominant de cada zona.
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

article 287. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 53 de la LU 2/02. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 288. Regulació específica dels usos

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, transitòriament, la seva regulació específica segons la seva activitat, que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'Ordenança reguladora dels usos i les activitats.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es determinarà en l'ordenança reguladora corresponent.
4. Pel que fa a les activitats classificades en els annexos de la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa, així com la corresponent ordenança reguladora.

article 289. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
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. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o admissibilitat s'haurà d'establir en l'ordenança reguladora corresponent.

article 290. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança reguladora corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions.
 - Contaminació atmosfèrica.
 - Aigües residuals.
 - Residus.
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament.

- Olor.
- Radiacions electromagnètiques.
- Risc d'incendi.
- Risc d'explosió.
- Afeccions a la flora i la fauna.
- Afeccions al paisatge.

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no quedi regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li pugui assimilar.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 291. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent en els article 7 del RPU, 34 de la LU 2/02, i 29 del RMAU.

article 292. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en 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. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
4. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
5. Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
6. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament, segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.

article 293. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix l'aparcament com a ús complementari i determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges:

a. En sòl urbà:

- Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 105 m².
- Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.
- Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 150 m² de superfície construïda.

b. En sòl urbanitzable:

-S'observarà allò que especifiqui el propi pla parcial urbanístic amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda, a partir d'un mínim de 150 m² de superfície construïda.
3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda, a partir d'un mínim de 150 m² de superfície construïda.
4. Hotels, residències i similars:
 - a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.
 - b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.
 - c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.
5. Restauració i recreatiu: Una plaça per a cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
6. Industrial: Una plaça per a cada 150 m² o fracció de superfície construïda
7. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.
8. Dotacions cíviques i usos culturals:
 - a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
 - b. Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc...: una plaça per a cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.500 m² de superfície construïda.
9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.
10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
11. En el supòsit de que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts, a partir d'un mínim de 150 m² de superfície construïda.

article 294. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes físiques
 - a. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
 - b. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterranis no sobrepasarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un estudi alternatiu, pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.
 - c. Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
2. Causes tècniques

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest cas serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

article 295. Disposicions sobre l'ús d'aparcament

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 tant no es disposi d'aquesta és d'aplicació la Regulació dels aparcaments establerta en la Disposició Transitòria Cinquena d'aquestes Normes urbanístiques.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

article 296. Definició

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

article 297. Prohibició

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.

article 298. Condicions de la llicència

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ésser preceptiva.
2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest Capítol, i en general les disposicions del planejament urbanístic.
3. A més a més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat al compliment dels requisits següents:
 - a. El respecte a les condicions paisatgístiques rurals del Bages.
 - b. La conservació dels boscos i de les arbredes.
 - c. No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
 - d. La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

article 299. Documentació de la sol·licitud de llicència

La sol·licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els següents punts:

- a. Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a que es refereix l'article anterior.
- b. Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge, i descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- c. Garanties ofertes per assegurar la reposició del sòl un cop realitzada l'extracció que aniran referides al cost total de reposició pressupostat. Un cop realitzades aquestes garanties es revisaran cada cinc anys, ajustant el valor del pressupost. No obstant, l'Ajuntament podrà adelantar el termini o escurçar el període establert quan circumstàncies justificades així ho aconsellin.

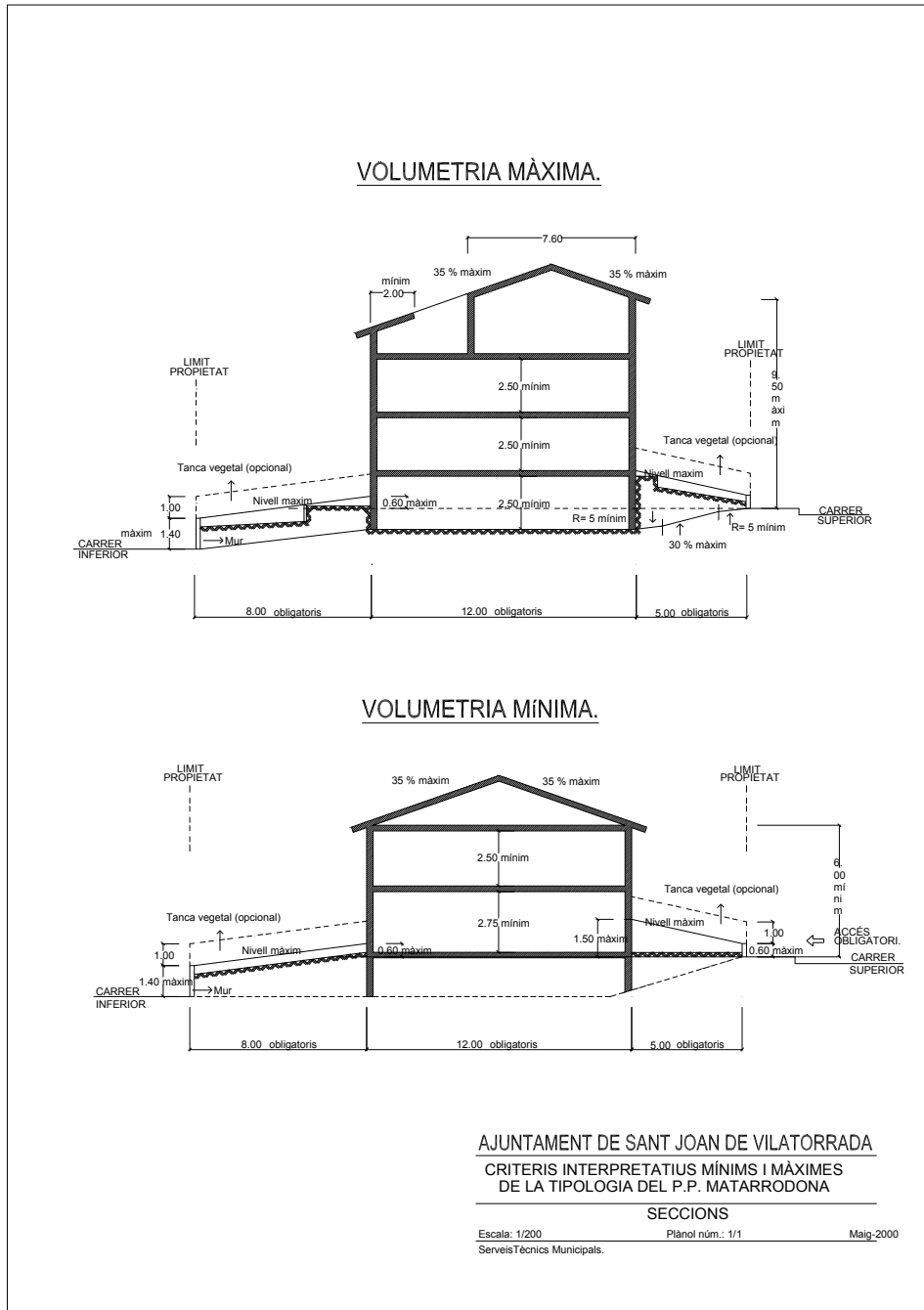
- d. Testimoni feafent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà còpia autèntica del títol jurídic que l'habiliti per portar a terme l'acció.
- e. Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
- f. Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure'n.
- g. Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors.

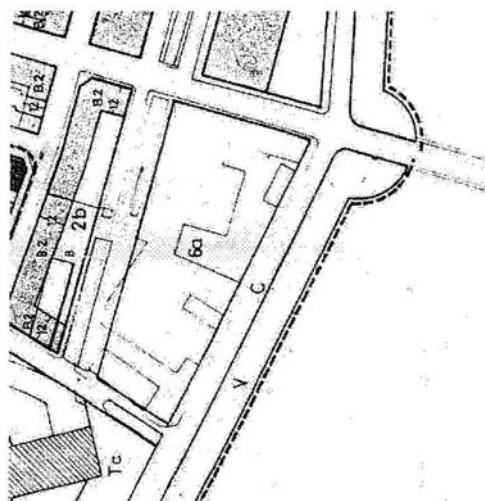
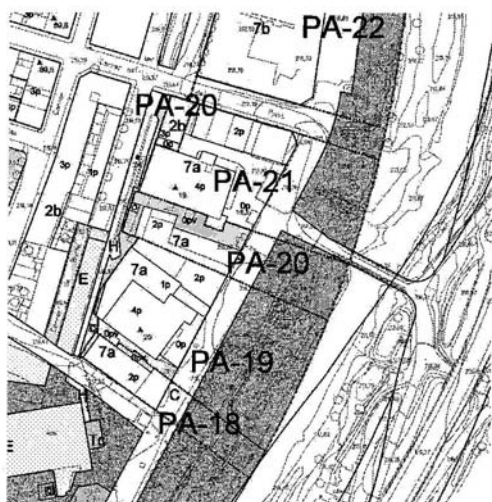
article 300. Altres requisits

1. L'Ajuntament autoritzarà aquelles activitats, prèvia tramitació de l'expedient de conformitat amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció integral de l'administració ambiental, tenint en compte en tot moment els següents criteris:
 - a. Respecte al paisatge.
 - b. Conservació de la vegetació natural.
 - c. Preservació de les condicions medi-ambientals.
 - d. No desviament, alteració o pol·lució de les aigües subterrànies.
2. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.
3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie pre-existent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.
- 4 En tot cas el marc legal vigent pel que fa a la protecció i la restauració dels espais afectats per les activitats extractives està constituït pel Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives i el Decret 202/1994, de 14 de juny, pel qual s'estableixen els criteris per a la determinació de les fiances relatives als programes de restauració d'activitats extractives. A nivell estatal el marc legislatiu bàsic el conformen la Llei 22/1973, de 21 de juliol, de mines i el Reglament de mines, desenvolupat al Decret 2857/1978, de 25 d'agost.

ANNEX DE NORMATIVA GRÀFICA

-Zona d'edificació unifamiliar en filera nova, amb dos fronts, clau 3b1



-Determinacions prèvies dels sectors PA-18, PA-19, PA-20 i PA-21, d'acord amb l'antic PGOU**Condicions de l'edificació i usos en la subzona d'edificis industrials en trama antiga (clau 6a).**

- 1.- Les condicions d'ordenació i edificació no es fixen rígidament, ja que l'objectiu del Pla és el manteniment de l'edificació existent permetent-hi les modificacions necessàries per a la conservació i manteniment de l'activitat industrial, mentre no malmetin la seva presència arquitectònica en relació amb l'entorn urbà.
- 2.- Les modificacions del que hi ha o les noves instal·lacions que resultin necessàries tenen una ocupació de superfície de parcel·la lliure però no podran sobrepassar l'actual volum edificat en un 10 %, ni l'alçaria actual dels edificis principals.
- 3.- En cas de la substitució o de la necessitat de transformació dels actuals edificis (Si no estan protegits per aquest Pla o pel Catàleg) s'aplicaran els mateixos paràmetres que per a la subzona d'indústries en edificació contínua (Clau 6b) i caldrà realitzar un Estudi de Detall previ, que defineixi les característiques volumètriques i asseguri la seva integració en l'entorn urbà.
- 4.- Es permetran els següents usos:
 - a) Industrial, en les categories primera, segona i tercera, en situació D i en totes les seves modalitats, excepte aquelles activitats que, pels materials emprats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics necessaris pels desenvolupament de l'activitat, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.
 - b) L'ús de bar, restaurant i similars, d'oficines, educatiu, administratiu al servei de la indústria existent, o en cas d'extinció de l'activitat industrial.
 - c) L'ús d'habitatge, en nombre màxim de dos per instal·lació industrial, sempre que sigui al servei d'aquesta activitat (vigilant o porters).

-Determinacions prèvies dels sectors PA-22 i PA-23 d'acord amb l'antic PGOU**Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació contínua (clau 6b).**

- 1.- El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial. L'alineació de façana es mantindrà sempre.
- 2.- La profunditat edificable màxima queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del vuitanta per cent (80 %) de la parcel·la.
- 3.- La intensitat màxima neta d'edificació de la parcel·la serà d' $1\text{m}^2/\text{m}^2$.
- 4.- El volum màxim edificable de la parcel·la serà de $4\text{m}^3/\text{m}^2$.
- 5.- La parcel·la mínima serà de 200m^2 . La façana mínima de 9 metres. Les condicions de parcel·la podran ésser més petites, si ja estava registrada abans de l'aprovació del Pla.
- 6.- L'alçaria màxima edificable es fixa en 10 metres, amidats en la part alta de la cimera, equivalents a planta baixa i dues plantes pis.
- 7.- L'alçaria lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres.
- 8.- No es permeten cossos sortints.
- 9.- Es permeten els següents usos:
 - a) La indústria de categories 1^a i 2^a i 3^a, situació D, en totes les seves modalitats, excepte aquelles activitats que pels materials emprats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills, o incomoditats a les persones o danys als béns.
 - b) L'ús de bar, restaurant i similars, d'oficines, magatzems i comercials concentrat, esportiu i administratiu i socio-cultural. Pel que fa a l'ús socio-cultural, no podrà sobrepassar un 35 % de l'aprofitament net total de l'illa en que s'ubiqui.
 - c) L'ús d'habitatge en nombre màxim d'una per instal·lació industrial per als porters o vigilants.

* Redactat segons els treballs de Revisió, Modificació i Adaptació del Pla General definitivament aprovats l'any 1991.

-Zona de nucli antic en alineació a vial amb façana específica, clau 1a1

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

Amb caràcter general, s'estarà a les Normes establertes a la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes urbanístiques respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

SEGONA

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix polígons d'actuació, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes urbanístiques.

TERCERA

1. Caldrà respectar l'edificació i l'ús actual d'aquells terrenys destinats a equipaments públics, que siguin equipaments de titularitat privada abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal; i permetre, a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantingui l'afectació a equipament i les exigències funcionals que aquest requereix.

2. El cessament de l'activitat pròpia de l'equipament de titularitat privada, existent abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no autoritza a destinar el sòl o l'edificació a cap altra finalitat.

QUARTA

Mentre no es redacti l'Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o admissibilitat, així com la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el mediambient s'estableix sota el règim transitori d'usos següent:

CAPÍTOL PRIMER. SITUACIONS RELATIVES

article 1. Classificació de les situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.

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. Activitat situada en planta pis amb accés independent i amb usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.

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, amb accés comú, 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.

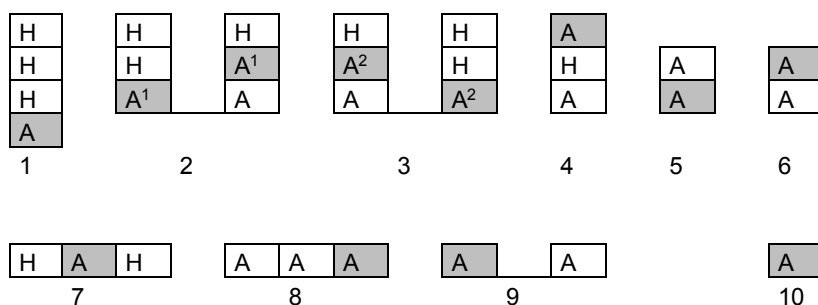
Situació 8. Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilable i situada en edifici d'ús exclusiu.

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

(1) Amb accés independent

(2) Amb accés comú

article 2. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives

Cada ús específic s'admet només en les situacions relatives compreses en el quadre següent:

TAULA NUM. USOS ADMISSIBLES SEGONS SITUACIONS RELATIVES

		SITUACIONS RELATIVES										
		SUPERFÍCIES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
COMERCIAL		<120 m ²										
		120 a 400 m ²		(5)	(7)							
		400 a 3.000 m ²		(4)								
		Galeries		(4)								
OFICINES i SERVEIS		(1) <30 m ²										
		30 a 150 m ²										
		>150 m ²			(7)							

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

HOTELER	<150 m ²											
	>150 m ²			(5)								
RESTAURACIÓ	(2) <100 m ²			(5)								
	(2) >100 m ²			(5)								
RECREATIU	(2)<100m ²			(4)								
	(2)>100 m ²											
INDUSTRIAL 1a. categoria	<30 m ²											
	>30 m ²											
INDUSTRIAL 2a. categoria				(4)								
INDUSTRIAL 3a. categoria												
INDUSTRIAL 4a. categoria												
MAGATZEM				(6)								
TALLERS REPARACIÓ (3)				(4)								
ESTACIÓ DE SERVEI												
APARCAMEN T				(4)								
EDUCATIU	<120 m ²											
	>120 m ²											
SANITARI- ASSISTENCIA L	<30 m ²											
	30 a 150 m ²											
	>150 m ²											
ESPORTIU	<120 m ²			(4)								
	>120 m ²			(4)								
ASSOCIATIU	<120 m ²											
	120 a 300 m ²											
	>300 m ²			(4)								
CULTURAL												

(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, 10

(4) Limitada a situacions en planta baixa

(5) Només vinculada a la mateixa activitat en planta baixa

(6) Només vinculada a activitats comercials en planta baixa. Requerirà sempre l'autorització de bombers quant a la càrrega de foc admissible per l'ús principal d'habitatge i oficines

(7) limitada a les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i sempre que no suposi la supressió d'un ús d'habitatge preexistent.

CAPÍTOL SEGON. NIVELL D'INCIDÈNCIA SOBRE L'ENTORN, ALTRES USOS I MEDIAMBIENT**article 3. Horaris**

Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es considerarà horari nocturn la franja horària que va des de les 22 hores fins a les 8 hores.

article 4. Sorolls i vibracions

1. Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'Ordenança municipal sobre el 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.
2. Cap activitat emplaçada en les situacions relatives 3 (planta pis) o 4 podrà funcionar en horari nocturn.
3. En situació relativa 2 només podran funcionar en horari nocturn les activitats compreses en els usos hotelers, restauració, recreatiu, aparcament, sanitari-assistencial, cultural, associatiu i indústria artesanal.
4. Podràn funcionar en horari nocturn en situació relativa 5, 6 i 7 els usos relacionats en el paràgraf anterior i els d'oficines i serveis, religió i esportiu.
5. Els forns de pa i pastisseries podran funcionar en horari nocturn, en situació relativa 2, sempre i quan l'activitat sigui artesanal i familiar i vinculada al despatx directe dels productes.
6. En casos degudament justificats, i sempre que no es produeixin molèsties a tercers, es podrà ampliar l'horari de les activitats.

article 5. 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.

a. 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 o legislació que les substitueixi. 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.

b. Les activitats especialment contaminants s'hauran d'instal·lar en zones específiques. Aquestes no seran admissibles amb caràcter general al terme municipal de Sant Joan de Vilatorrada. Malgrat això, i en base a la redacció d'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.

c. 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.

a. Amb caràcter general, no es podran produir emissions a través de les façanes. S'exceptuen d'aquesta condició les instal·lacions de ventilació i/o climatització, sempre que s'integrin en façana, que s'instal·lin a una alçada mínima de 2,5 metres respecte de la vorera o espais de trànsit de vianants i que no afectin a tercers per emissió d'aire calent o per sorolls i vibracions.

b. En els patis de llum o ventilació i celoberts no s'admetrà cap tipus d'emissió.

c. Les emissions a l'exterior s'han de fer per xemeneies o conductes independents.

d. Segons el tipus de contaminants es distingeixen els nivells següents:

Nivell 1. Focus de combustió que consumeixen combustibles gasosos. Qualsevol altre emissió que no emeti contaminants (instal·lacions de renovació d'aire, de climatització, ...)

Nivell 2. Focus de combustió que consumeixen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1,1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Bacharach. Instal·lacions d'evacuació de fums, bafs i olors (activitats 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.

4. Alçada de les xemeneies.

a. L'alçada de les xemeneies es fixa en funció 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

b. No obstant el que s'estableix en aquest punt, es podran admetre provisionalment alçades inferiors a les exigibles, en casos especials, degudament justificats tècnicament per les característiques de l'entorn o del propi local, sempre que no es produeixin molèsties a tercers. La provisionalitat en aquests casos comporta que, ja sigui perquè hagin variat les condicions intrínseques o extrínseques a l'activitat o perquè es constati que es produeixen molèsties a tercers, es podrà exigir el compliment de les alçades i/o es podran imposar mesures correctores addicionals.

article 6. Aigües residuals

1. Restarà prohibit l'abocament a llera d'aigües residuals de qualsevol tipus sense un tractament previ. Per tal de realitzar aquest abocament serà preceptiu disposar de llicència municipal i de la corresponent autorització d'abocament a llera pública emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua, en la que es fixarà el cabal autoritzat a abocar i els límits dels paràmetres característics de l'efluent, segons les taules de l'Annex al Títol IV del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril.

2. 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.

3. 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.

4. Pel que fa a les característiques físico-químiques: temperatura superior a 40°C i pH fora del marge 6-9

5. Pel que fa a concentracions de contaminants, es fixen els següents límits expressats en mg/l: clorurs (2500), DQO (3000). La relació DBO/DQO ha d'ésser superior a 0,3.

6. 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.

article 7. 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 dues 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.

article 8. 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. 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.

3. La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o normativa que la substitueixi o complementi. 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.

article 9. 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/o 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.)

-Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica

b. Activitats que utilitzen explosius industrials

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

2. No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. 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.

article 10. 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 fuga
 - Que en tot punt accessible i a 0,10 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'accelerïn 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'apèndix 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 especifica 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 Sant Joan de Vilatorrada.

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.

article 11. 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 400 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, amb caràcter general, 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 dels vehicles habituals 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.

CAPÍTOL TERCER. ASSIGNACIÓ D'USOS ESPECÍFICS A DETERMINADES ACTIVITATS

ACTIVITATS CLASSIFICADES

ACTIVITATS	ÚS ESPECÍFIC
Establiments que es dediquen a l'elaboració i venda de menjars preparats	COM
Carnisseries, xarcuteries, salsitxeries i similars, amb obrador i despatx directe dels productes elaborats en el mateix establiment	COM

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Establiments especialistes de despatx de pa, productes de massa de pa, pastisseries i similars, amb fleca annexa, com a activitat artesanal vinculada al despatx directe dels productes en el mateix establiment o altres establiments del mateix titular	COM
Venda de productes plaguicides	COM
Venda de pintures i articles de drogueria, esmalts, vernissos, productes de tractament de superfícies i similars	COM
Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial	COM
Establiments de degustació, complementaris de l'ús comercial en la modalitat de venda al detall	COM
Serveis de missatgeria	OFI
Hoteleria, motels, albergs, cases de colònies, residències d'estudiants i similars, amb nombre d'habitacions fins a 50	HOT
Establiments públics de bar, restaurant i bar-restaurant	RES
Producció i distribució d'energia	
Instal·lacions de cogeneració de potència tèrmica fins a 8 MW	(*)
Generadors de vapor de capacitat fins a 4 tones de vapor per hora	(*)
Generadors de calor de potència calorífica fins a 3.000 tèrmies/h	(*)
Altres tipus de producció d'energia elèctrica que els indicats en annexos precedents, amb una potència fins a 200 kW	(*)
Producció i transformació de metalls	
Fonerries de metalls ferrosos, amb una capacitat de producció fins a 2 t/dia	I3C
Afinament de metalls	I3C
Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars	I3C
Instal·lacions per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta	I3C
Fabricació d'articles de joieria, orfèbreria, argenteria, bijuteria i similars, amb una superfície fins a 200 m²	I2C
Indústries minerals i de la construcció	
Instal·lacions per a la fabricació de vidre, exclosa la fibra de vidre, amb una capacitat de fusió fins a 1 t/dia	I3C
Instal·lacions per a la fosa de materials minerals, inclosa la fabricació de fibres minerals, amb una capacitat de fosa fins a 1 t/dia	I3C
Fabricació de productes ceràmics, refractaris, porcellana, gres, argila plàstica i similars quan la capacitat de la instal·lació és fins a 1 t/dia, i no inclosos a l'annex I	I3C
Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats, amb una capacitat fins a 100 tones, amb càrrega de foc ponderada superior a 200 Mcal/m²	I3C
Instal·lacions de tall, serradura i poliment, per mitjans mecànics, de roques i pedres naturals	I3C
Indústria tèxtil, de la pell i cuirs	
Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils	I3C
Filatura del capoll del cuc de seda	I3C
Tallers de confecció tèxtil, calçat, marroquineria i similars, amb una superfície superior a 200 m², sense límits de potència	I3C
Tallers de confecció tèxtil, calçat, marroquineria i similars, amb una superfície fins a 200 m², amb densitat de potència fins a 0,045 Kw/m² i potència unitària màxima de 5 Kw i/o més de 2 treballadors	I2C
Indústria alimentària i del tabac	
Escorxadors amb una capacitat de producció de canals fins a 2 t/dia	I4C
Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de :	
Matèria primera animal (que no sigui la llet), amb una capacitat d'elaboració de productes acabats fins a 5 t/dia	I3C
Matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats fins a 5 t/dia (mitjana trimestral)	I3C
Elaboració de productes per a l'alimentació humana, amb una capacitat fins a 5 t/dia, amb procés de cocció o curat	I3C/RAM

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Elaboració de productes per a l'alimentació humana, amb una capacitat fins a 5 t/dia, sense procés de cocció ni curat	I2C/RAM
Tractament, transformació i fabricació de productes per a l'alimentació animal amb una producció fins a 100 t/dia	I3C
Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda fins a 10 t/dia (valor mitjà anual)	I3C/RAM
Fabricació de pa, productes de massa de pa, pastisseries i similars amb despatx de productes a establiments de diferents titulars	I3C
Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i farina, amb una capacitat fins a 1.000 t, amb càrrega de foc ponderada superior a 200 Mcal/m ²	I3C
Indústria de la fusta, del suro i de mobles	
Fabricació de mobles, amb una producció fins a 3 t/dia	I3C
Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i d'enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons, amb una producció fins a 3 t/dia	I3C
Serradura i especejament de la fusta i del suro	I3C
Tractament del suro en brut i fabricació de productes en suro	I3C
Fusteries, ebenisteries i similars, amb una superfície superior a 200 m ² , o de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge	I3C
Indústria del paper	
Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de paper i cartró, amb una capacitat de producció fins a 5 t/dia	I3C
Activitats agroindustrials	
Instal·lacions per a l'eliminació o l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament fins a 1 t/dia	I3C
Assecatge del pòsit del vi	I3C
Assecatge del llipol amb sofre	I3C
Assecatge de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials	I3C
Desmotatge de cotó	I3C
Altres activitats industrials	
Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, d'objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per a aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desgrijar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, pigmentar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum fins a 150 kg de dissolvent per hora i fins a 20 t/any	I3C
Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuïta i l'assecatge corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers es fins a 1.000 kg	I3C
Instal·lacions d'assecatge amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui fins a 1.000 tèrmies per hora	I3C
Argentament de miralls	I2C
Instal·lacions de rentatge amb dissolvents clorats que utilitzen fins a 1 tona/any d'aquests dissolvents	I3C
Cambres frigorífiques de volum fins a 100 m ³ i superior a 10 m ³	I3C
Dipòsit i emmagatzematge de productes perillosos (productes químics, productes petrolers, gasos combustibles i altres productes perillosos), amb una capacitat fins a 50 m ³ , a excepció de les instal·lacions expressament excloses de la tramitació en la reglamentació de la seguretat industrial aplicable	I3C/MAG
Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una capacitat fins a 1000 m ³ i una superfície fins a 2.000 m ² , amb càrrega de foc ponderada superior a 200 Mcal/m ² .	I3C
Indústries, amb una càrrega de foc fins a 60.000 Mcal	I2C/I3C
Envasament d'aerosols, no inclosos en l'apartat 12.15 (fitosanitàris) de l'annex II.1	I3C
Tallers mecànics, exclosos els de reparació de vehicles automòbils, llevat dels que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	I2C/I3C
Fabricació de fibra òptica	I2C
Laboratoris d'anàlisi amb una superfície fins a 75 m ² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars) (anàlisis mèdics, químics, físics i farmacèutics)	(*)

Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una capacitat fins a 1000 m ³ i una superfície fins a 2.000 m ² , amb càrrega de foc ponderada inferior a 200 Mcal/m ² .	MAG
Magatzems, amb una càrrega de foc fins a 60.000 Mcal	MAG
Instal·lació d'emmagatzematge de gra i farina, amb una capacitat fins a 1.000 t, amb càrrega de foc ponderada inferior a 200 Mcal/m ²	MAG
Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats, amb una capacitat fins a 100 tones, amb càrrega de foc ponderada inferior a 200 Mcal/m ²	MAG
Manteniment i reparació de vehicles amb motor i materials de transport amb una superfície inferior a 500 m ² i llevat dels que fan operacions de pintura o xapa	TALL
Aparcaments públics i privats de vehicles (sense perjudici de les disposicions especials previstes a l'Ordenança d'aparcaments)	APA
Escoles i conservatoris de música	EDU
Gimnàs: pràctica i ensenyament	ESP
Salons o centres de ball i dansa : pràctica i ensenyament	ESP
Salons esportius	ESP
Clínica veterinària (amb instal·lacions radioactives)	SAN
Centres d'assistència primària	SAN
Residències per a la gent gran amb nombre d'habitacions fins a 50	SAN
Centres de cultes religiosos en esglésies, temples, convents i similars	ASS
Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva que disposin de :	
Places d'aviram fins a 2.000 i superior a 30	RAM
Places de porcs d'engreix fins a 200 i superior a 10	RAM
Places de truges fins a 50 i superior a 5	RAM
Places de vacum d'engreix fins a 50 i superior a 5	RAM
Places de vacum de llet fins a 50 i superior a 5	RAM
Places d'oví i de cabrum fins a 500 i superior a 10	RAM
Places d'equí fins a 50 i superior a 5	RAM
Places de conilles fins a 750 i superior a 10	RAM
Places de qualsevol altre espècie animal, no especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, fins a 50 i superior a 5 unitats ramaderes (UR), prenent com a base de referència d'aquestes el vacum de llet (1 UR = 1 plaça de vacum de llet)	RAM
Places de bestiar porcí i/o boví, de diferents aptituds especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui superior a 3 i fins a 33 unitats ramaderes procedimentals (URP), definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions contemplades en la Directiva 96/61/CE, i prenent com a base de referència d'aquestes, el vacum de llet (1 URP = 1 plaça de vacum de llet)	RAM
Places d'aviram i altres espècies animals especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui superior a 1 i fins a 25 unitats ramaderes procedimentals (URP), definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions contemplades en la Directiva 96/61/CE, i prenent com a base de referència d'aquestes, el vacu de llet (1 URP = 1 plaça de vacu de llet)	RAM
Instal·lacions d'aqüicultura :	
Intensiva, amb una capacitat de producció fins a 1 t/dia	RAM
Extensiva, amb una capacitat de producció fins a 1 t/dia	RAM
Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten o reproduïxen animals que no estan compresos en els anteriors annexos, que no siguin perillosos, i que ultrapassin l'equivalent a 500 kg de pes viu	RAM

Centres de cria o subministrament i centres usuaris d'animals d'experimentació	RAM
--	-----

(*) ús complementari a activitat principal

COM = comercial

OFI= oficines i serveis

HOT= hotelier

RES= restauració

I1C= Industrial 1ª categoria

I2C= Industrial 2ª categoria

I3C= Industrial 3ª categoria

I4C= Industrial 4ª categoria

I5C= Industrial 5ª categoria

RAM= ramader

MAG= magatzem

TALL= taller de reparació

APA= aparcaments

EDU= educatiu

ESP= esportiu

SAN= sanitari

ASS= assistencial

ACTIVITATS NO CLASSIFICADES (amb les limitacions de caracter general establertes a l'Ordenança municipal sobre activitats)

Ús Comercial

Venda al detall de productes alimentaris i begudes, excepte carnisseries, xarcuteries, peixateries, forns de pa, pastisseries i similars amb obrador

Venda al detall de peces i roba de vestir i ornamentals, incloses les sabateries i articles tèxtils de la llar
Merceries

Venda al detall d'articles de marroquineria i viatge

Bugaderies i tintoreries (solament recollida i entrega)

Farmàcies, sense laboratori ni manipulació o emmagatzematge de productes inflamables

Venda al detall d'articles de neteja, perfumeria, higiene i bellesa, sense magatzem de matèries inflamables

Venda al detall de mobles

Venda al detall d'electrodomèstics i altre material elèctric

Ferreteries i venda d'articles de parament

Venda al detall d'articles de ceràmica, vidre i materials de construcció

Venda al detall de material de calefacció i climatització

Exposició i/o venda d'automòbils, motocicletes, bicicletes i els seus accessoris

Venda d'aparells i instruments òptics, mèdics i ortopèdics

Venda d'aparells i instruments fotogràfics, audio i audiovisual

Venda al detall d'articles de papereria i escriptori, llibres, diaris i revistes

Venda al detall d'aparells i material informàtic, telefonia i similars

Venda d'articles de joieria, rellotgeria, plateria, bijuteria i similars

Venda de joguines

Venda d'articles d'esport

Venda de material fotogràfic, videogràfic, audio i video inclòs lloguer sense laboratori ni instal·lacions de revelat

Perruqueries i salons de bellesa i estètica

Estancs

Despatxos de loteria i apostes

Venda d'articles de regal, antiguitats i similars

Venda i/o lloguer de vestits i disfresses, articles de broma i festa

Venda al detall d'armes i munició, sense manipulació

Estudis de fotografia, sense laboratori ni instal·lacions de revelat

Ús Oficines i serveis

Oficines i despatxos privats en general
Oficines bancàries, d'entitats financeres, d'assegurances, immobiliàries, assessories i similars
Agència de viatges (sense guarda de vehicles)
Oficines de tramitació de certificats mèdics
Oficines de lloguer de vehicles, sense garatge

Ús educatiu

Centres d'atenció assistencial i educativa per a infants de menys de 6 anys (Llars d'infants)
Centres d'ensenyament, excepte ball, dansa i música
Autoescoles (sense guarda de vehicles)
Centres de recerca i investigació (excepte laboratoris d'anàlisi)

Usos Sanitari i Assistencial

Centres mèdics (sense hospitalització, instal·lacions radioactives ni laboratoris d'anàlisi mèdics)
Dentistes (sense instal·lacions radioactives)
Clíniques veterinàries (sense instal·lacions radioactives ni laboratoris d'anàlisi)
Laboratori de pròtesis dentals

Usos Cultural i Associatiu

Locals socials de partits polítics, associacions, organitzacions sindicals, professionals, patronals, religioses i similars
Sales d'art i exposicions
Sales de conferències, congressos i similars
Ludoteques (sense màquines recreatives)

Ús de serveis públics i administratius

Oficines de l'administració pública

Ús industrial 1ª categoria

Tallers de reparació d'aparells elèctrics de mesura, regulació, verificació i control
Tallers de reparació d'aparells i utensilis elèctrics o electrònics
Tallers de rellotgeria
Tallers de reparació d'instruments òptics, mèdics, ortopèdics i fotogràfics
Tallers de joieria, bijuteria, orfebreria i plateria
Taller de reparació d'instruments musicals
Taller de reparació de bicicletes i altres vehicles sense motor
Taller de reparació de jocs, joguines i articles esportius
Taller de confecció de roba de vestir : sastreria, camiseria, gènere de punt, brodats i similars, fins a un màxim de 2 treballadors
Taller de confecció d'articles tèxtils per a la llar, fins a un màxim de 2 treballadors
Taller d'articles de marroquineria, viatge i calçat, fins a un màxim de 2 treballadors
Tallers de reparació d'electrodomèstics
Tallers de reparació de màquines de cosir
Tallers de reparació d'equips d'oficina i informàtica
Tallers de professionals instal·ladors : Llauners, electricistes, calefacció i climatització, ...

CINQUENA

En tant no es disposi d'una ordenança municipal específica que reguli les condicions tècniques dels aparcaments, aquestes quedaran regulades per les disposicions que s'estableixen en aquest apartat així com per allò que estableixi la legislació sectorial aplicable.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS PRELIMINARS

article 1

1. L'objecte de les presents disposicions és la regulació dels aparcaments pel que fa a les seves característiques tècniques, higiènic-sanitàries i de condicionament, en la mesura que, d'acord amb el que s'estableix en el següent apartat, constitueixin una activitat.
2. Els espais i/o locals que, malgrat ser inclosos en els conceptes expressats en el Capítol II d'aquestes disposicions, no puguin allotjar més de 5 vehicles automòbils, segons la regla de càlcul prevista a l'article 5.3, no es consideraran activitat subjecte a llicència.
3. Queden exclosos de l'aplicació d'aquesta ordenança, sense perjudici de l'aplicació supletòria en cas de buit normatiu, els aparcaments de vehicles automòbils que no siguin de tipus turisme o motocicleta.

article 2

Les presents disposicions complementen a aquelles estipulades per aquest tipus d'activitat en les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i per les normatives sectorials que hi siguin d'aplicació.

article 3

L'àmbit territorial d'aplicació d'aquestes disposicions és tot el terme municipal de Sant Joan de Vilatorrada.

CAPÍTOL SEGON. CONCEPTES I CLASSIFICACIO

article 4

1. S'entén per aparcament, als efectes de les presents disposicions, tot espai, obert o tancat, cobert o descobert, destinat a ser ocupat per vehicles automòbils o motocicletes. L'espai podrà estar dotat d'instal·lacions de rentatge, greixatge, càrrega de bateries i/o subministrament d'aire, aigua i olis.
2. S'entén per aparcament públic el que és de lliure accés i d'utilització general, gratuïta o mitjançant preu, sense vinculació a cap altra activitat o ús.

article 5

1. Els aparcaments es classifiquen en funció de la seva capacitat en nombre de vehicles, en els següents grups:
 - GRUP A: De 6 a 40 vehicles
 - GRUP B: De 41 a 100 vehicles

GRUP C: Més de 100 vehicles

2. La classificació en un grup determinat s'establirà en funció del que resulti de l'aplicació de l'article 6, sobre superfície mínima útil dels aparcaments.
3. No obstant això, el nombre mínim de vehicles que es considerarà a efectes de classificació, serà el que resulti de dividir la superfície útil de l'aparcament per 24, si es tracta de vehicles tipus turisme, o per 6, si es tracta de motocicletes.

article 6

1. La superfície mínima útil dels aparcaments serà de 20 m² per vehicle tipus turisme, incloent-hi rampes, accessos, àrees de maniobra, illetes i voreres i excloent-ne els espais destinats a serveis o instal·lacions de qualsevol naturalesa.
2. Per als locals o espais destinats a l'aparcament de motocicletes, i a l'efecte de classificació indicat en l'article anterior, s'estableix que cada 4 motocicletes equivalen a un vehicle tipus turisme.

CAPÍTOL TERCER. CONDICIONS TÈCNIQUES

SECCIÓ PRIMERA. PLACES D'APARCAMENT

article 7

La dimensió mínima de cada plaça d'aparcament serà de 2,20 x 4,50 metres. No obstant, quan per raons tècniques degudament justificades i acreditades en projecte, no es pogués complir aquesta condició, s'acceptaran dimensions inferiors, que no afectin un nombre de places superior al 20% del total i amb una dimensió mínima de 2,00 x 4,00 metres.

article 8

1. Els aparcaments públics hauran de disposar de places reservades per a persones amb mobilitat reduïda en la proporció i característiques establertes a l'article 26 del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, o norma que el substitueixi.
2. També n'hauran de disposar els aparcaments privats classificats com a Grups B i C, en la proporció d'una plaça adaptada per cada 60 vehicles o fracció i amb les mateixes característiques expressades en l'apartat primer d'aquest article.

article 9

Totes les places han de tenir accés fàcil, directe i independent.

article 10

L'acotament per aparcament de vehicles en les terrasses dels cossos d'edificació en l'espai lliure interior d'illa haurà de separar-se de les alineacions de façanes interiors en una distància de 5,00 metres.

article 11

En cas que l'aparcament disposi de zones de rentatge, greixatge, càrrega de bateries, subministrament d'aire, aigua i olis, s'hauran de separar adequadament aquestes zones de l'espai destinat a la guarda de vehicles.

article 12

Tots els aparcaments han de tenir marcats al paviment els espais destinats a cada plaça de vehicle. També cal indicar-hi els passadissos, accessos i sortides, tant de vianants com de vehicles.

SECCIÓ SEGONA. ALÇADES

article 13

L'alçada lliure mínima dels locals serà de 2,20 metres i no podrà ser reduïda amb canalitzacions o instal·lacions en les zones de circulació.

article 14

A l'exterior dels aparcaments s'hi haurà d'indicar l'altura màxima dels vehicles que puguin accedir-hi.

SECCIÓ TERCERA. ACCESSOS DE VIANANTS

article 15

1. S'entén per accés de vianants l'espai destinat a aquesta finalitat, que comunica amb un altre sector d'incendis o directament a l'exterior.
2. Els aparcaments del Grup A han de tenir, com a mínim, un accés de vianants, i els dels Grups B i C n'han de tenir dos.
3. Tots els aparcaments han de disposar de vestíbuls d'independència en l'accés a les escales de l'immoble, als ascensors o a d'altres sectors, així com de senyalització d'evacuació i mitjans de protecció contra incendis.
4. Les característiques dels vestíbuls i la senyalització seran les que s'estableixen a la NBE-CPI-96.
5. En els aparcaments del Grup A, la porta d'accés de vehicles es podrà considerar com accés de vianants sempre que sigui possible la seva fàcil obertura manual des de l'interior i disposi d'obertura de ventilació, en la seva part superior, d'un mínim de 0,30 m². Es considerarà que disposa de fàcil obertura manual quan existeixi una porta abatible integrada en la porta de vehicles, amb sistema d'obertura interior manual permanentment practicable.
6. En els aparcaments dels Grups B i C, almenys un dels accessos es farà directament a l'exterior, separat de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima de 0,90 metres.

article 16

Tots els aparcaments regulats en aquestes disposicions han de garantir l'accés de persones amb mobilitat reduïda. Els dels Grups B i C, hauran, a més, de garantir la resta de disposicions sobre itineraris

segons el que estableix el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, o norma que el substitueixi.

SECCIÓ QUARTA. ACCESSOS DE VEHICLES

article 17

Tots els aparcaments han de tenir la porta d'accés endarrerida 5,00 metres respecte de la línia de façana. En zones amb ordenació diferent a la d'alineació de vial es podrà eximir el compliment d'aquesta condició sempre que es justifiqui degudament.

article 18

El nombre d'accessos per a vehicles des de l'exterior es regirà per la taula següent:

	Nombre mínim d'accessos	Amplada mínima (m)
GRUP A	1	3
GRUP B	1 2	5,4 (1)
		3 (2)
	2	3 (2)

(1) Per a dos sentits de circulació.

(2) Doble sentit de circulació (entrada i sortida independents)

article 19

No obstant el que s'estableix en l'article anterior, l'amplada mínima dels accessos haurà de ser sempre de 4,00 metres en les vies de calçada d'ample inferior a 7,00 metres.

article 20

1. Les amplades mínimes indicades s'hauran de respectar en l'accés a l'aparcament i almenys en el tram dels primers quatre metres després de l'entrada.

2. En el cas d'aparcaments que disposin de rampa accés, l'amplada mínima serà obligatòria en tot el recorregut de la rampa i en els primers quatre metres des de la seva finalització.

article 21

En els aparcaments del Grup C, l'Ajuntament podrà exigir que s'incrementi el nombre d'accessos sobre els mínims previstos en aquesta Ordenança amb l'objecte de millorar les seves condicions de seguretat i reduir la incidència en el trànsit rodat dels vials immediats.

article 22

Els aparcaments regulats en aquestes disposicions han de tenir sempre accés directe a una via pública o espai apte per a la circulació de vehicles. Aquest espai d'accés s'haurà d'ajustar, en qualsevol cas, a les condicions establertes als articles precedents d'aquesta secció en base al nombre total de vehicles que l'hagin d'utilitzar.

SECCIÓ CINQUENA. RAMPES

article 23

1. En tots els casos, les rampes d'accés o interiors de circulació de vehicles tindran una amplada mínima de 3,00 metres.
2. Si la capacitat supera els 40 vehicles/planta, la rampa de comunicació ha de tenir una amplada de 5,40 metres, amb doble sentit de circulació.
3. S'admet la comunicació entre plantes mitjançant plataformes elevadores i ascensors per a vehicles.

article 24

El pendent màxim de les rampes serà del 20 %, llevat del primer tram de 4,00 metres des de la línia de façana, en el que no podrà superar el 4%.

article 25

El radi de curvatura de les rampes, mesurat en l'eix del carril, serà com a mínim de 6,00 metres. Si la rampa és de dos carrils, el radi es mesurarà en l'eix del carril interior.

article 26

Si la disposició de les rampes impedeix la visibilitat directa d'un extrem a l'altre, i sempre que els dos sentits de la circulació no estiguin separats, caldrà instal·lar un sistema de senyalització adequat de bloqueig per a l'entrada i sortida de vehicles.

SECCIÓ SISENA. PAVIMENTACIÓ

article 27

Tots els aparcaments regulats en aquesta ordenança han de tenir els terres pavimentats a fi d'evitar fang i pols. Hauran d'estar dotats, també, de sistema de desguàs connectat a la xarxa urbana de clavegueram.

SECCIÓ SETENA. IL·LUMINACIÓ I SENYALITZACIÓ

article 28

El nivell d'il·luminació de l'activitat serà de 15 lux com a mínim.

article 29

La dotació i característiques de l'enllumenat d'emergència s'ajustarà al que estableix l'article 21 de la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi.

article 30

1. Es disposarà de senyalització per a l'evacuació i dels mitjans de protecció d'acord al que disposa l'article 12 de la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi.
2. En els aparcaments, l'ordenació circulatoria interna estarà degudament senyalitzada. Si el vial al qual s'accedeix en sortir de l'aparcament és de direcció obligatòria, s'haurà de senyalitzar expressament aquesta condició. Hi haurà, en qualsevol cas, un senyal d'STOP a la sortida de l'aparcament.
3. En els aparcaments públics, en els privats dels grups B i C, o en qualsevol aparcament la sortida del qual es produeixi en un vial de menys de 7,00 metres d'amplada, s'haurà de col·locar un mirall que permeti la visibilitat de la via pública a l'efecte de facilitar la incorporació a la circulació. El mirall s'instal·larà a l'espai privat.

SECCIÓ VUITENA. CONDICIONS DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS

article 31

1. Les condicions de protecció contra incendis que hauran d'acomplir els aparcaments regulats per la present Ordenança, seran, de forma general, les que s'estableixen en la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi.
2. S'adjunten els annexos I i II on, s'hi resumeixen les exigències de dos aspectes importants de la protecció contra incendis, com són el comportament al foc dels elements constructius i els materials i les instal·lacions de protecció contra incendi.

SECCIÓ NOVENA. INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

article 32

La instal·lació elèctrica s'ajustarà al que prescriu el Reglament electrotècnic de baixa tensió i les seves Instruccions tècniques complementàries.

SECCIÓ DECENA. VENTILACIÓ

article 33

1. Per tal d'assegurar que els locals estiguin suficientment ventilats, s'haurà de justificar una renovació d'aire per hora d'un mínim de 6 vegades el volum total del local.
2. Aquesta renovació es podrà aconseguir amb ventilació natural o ventilació forçada.
3. Les condicions per ambdós tipus de ventilació són les que figuren en la Instrucció, de 28 de juny de 1988, interpretativa de la MI BT 027, relativa a estacions de servei, garatges i tallers de reparació de vehicles a motor.

article 34

Els aparcaments disposaran de ventilació natural o forçada per a l'evacuació de fums en cas d'incendi amb les condicions establertes en l'article G.18 de la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi.

SECCIÓ ONZENA. CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES

article 35

Els aparcaments públics hauran de disposar de serveis separats per sexes amb el nombre d'elements sanitaris que s'indiquen a continuació:

CAPACITAT (vehicles)	SEXE	Lavabos	WC	Urinaris
De 6 a 300	Homes	1	1	-
	Dones	1	1	-
Cada 300 vehicles més o fracció	Homes	1	1	1
	Dones	1	2	-

article 36

1. Els vàters es disposaran en compartiments individuals, de dimensions mínimes de 0,90 metres de costat, 1,30 m² de superfície i de 2,20 metres d'alçada.
2. Almenys un dels serveis higiènics haurà de ser adaptat per a persones amb mobilitat reduïda.

article 37

Els serveis higiènics ventilaran directament a l'exterior, ja sigui per ventilació natural o amb mitjans mecànics. El terra i les parets estaran enrajolats en la seva totalitat. Disposaran de dosificador de sabor, eixugamans d'un sol ús, cubell amb tapa, paper higiènic i penjador.

CAPÍTOL QUART. L·LICÈNCIA MUNICIPAL**article 38**

1. Tots els aparcaments objecte de l'àmbit d'aquestes disposicions es troben subjectes a l'obtenció de la llicència municipal per poder-se instal·lar i funcionar.
2. També serà precisa l'obtenció de la llicència municipal per a qualsevol modificació substancial de l'activitat.
3. Per sol·licitar la llicència municipal, cal presentar la següent documentació:
 - a. Instància.
 - b. Projecte tècnic per triplicat, signat pel sol·licitant i per facultatiu competent, i visat pel Col·legi Professional corresponent, que haurà de contenir com a mínim la documentació i/o previsions que s'indiquen en l'article següent.
4. No obstant el que ha quedat indicat en l'apartat anterior, els aparcaments del Grup A que es prevegin en noves edificacions d'ús residencial i al servei privat dels habitatges, es legalitzaran conjuntament amb l'edificació en el mateix expedient de llicència d'obres. En aquest cas, el projecte que s'adjunti a la sol·licitud de la llicència d'obres haurà de contenir la documentació tècnica necessària per poder comprovar el compliment d'aquesta ordenança i de les normatives sectorials aplicables.

article 39

Quan l'aparcament es legalitzi separatament de l'obra, ja sigui perquè l'edifici és preexistent, perquè l'aparcament és dels Grups B o C o perquè l'aparcament és d'ús públic, s'haurà d'aportar el projecte tècnic indicat en l'apartat 3.b) de l'article anterior. Aquest projecte haurà de contenir com a mínim:

- Memòria en la que hi constarà el titular de l'activitat, el domicili social i de l'activitat, les característiques del local o edifici amb exposició de les seves condicions urbanístiques, situació en relació a d'altres edificis o locals, accessos i sortides.
- Característiques de l'activitat, amb descripció de l'activitat en sí mateixa i de la maquinària i instal·lacions, si s'escau, nombre i tipus de vehicles, ventilació i característiques higiènico-sanitàries.
- Descripció de la instal·lació elèctrica (es pot substituir per la justificació de l'acta de posada en servei emesa pels Serveis territorials d'Indústria).
- Protecció contra el foc: característiques constructives, accessos i vies d'evacuació, llums de senyalització i emergència, càrrega de foc, resistència i estabilitat al foc d'elements constructius i estructurals i mesures de protecció contra incendis.
- Justificació de la resistència estructural de l'edifici, quan, a criteri municipal, hi hagi raons per dubtar de la seva solidesa.
- Plànols de situació a escala 1/2.000, d'emplaçament a escala 1/500, de planta dels locals i de seccions transversal i longitudinal a escala 1/50 o 1/100.

article 40

Totes les sol·licituds de llicència d'activitats, amb excepció de les legalitzacions conjuntes d'aparcament i construcció de l'edifici previstes a l'article 38.4, seran sotmeses al tràmit de llicència d'activitats classificades segons procediment establert a l'Ordenança municipal sobre activitats.

article 41

En el cas previst a l'article 38.4, la posada en marxa de l'aparcament s'autoritzarà conjuntament amb la llicència de primera ocupació de l'edifici.

article 42

1. Sense perjudici del que s'estableix a l'article 38.4, quan la instal·lació d'un aparcament requereixi també la realització d'obres, ja siguin de nova construcció, de reforma o de rehabilitació en l'edifici o local, no s'atorgarà la llicència per a les obres sense la prèvia o simultània llicència per a l'activitat d'aparcament.
2. L'interessat podrà sol·licitar simultàniament ambdues llicències, mitjançant la documentació necessària per a cadascuna d'elles, i, en aquest cas, les resolucions estaran coordinades entre sí a efectes de contingut, terminis, condicions, etc.
3. Un cop finalitzades les obres i instal·lacions, l'interessat podrà demanar simultàniament la llicència de primera ocupació i el control inicial de l'activitat. En cap cas es podrà emetre el control inicial sense el previ atorgament de la llicència de primera ocupació.

CAPÍTOL CINQUÈ. RÈGIM SANCIONADOR

article 43

1. Les infraccions a les disposicions indicades poden constituir faltes greus i lleus.
2. Són faltes greus:
 - a. La instal·lació i/o funcionament d'aparcaments sense la llicència municipal pertinent, quan fos preceptiva.
 - b. La realització de modificacions que requereixin llicència, sense haver-la obtinguda abans.
 - c. L'incompliment de condicions o mesures de la llicència o de les normatives sectorials aplicables, que signifiqui un risc per a la seguretat de les persones.
 - d. La negativa a permetre l'accés als tècnics municipals per realitzar la funció d'inspecció.
 - e. La falsedat o omissió de dades en els projectes, certificats o altra documentació tècnica, quan siguin transcendents per a la seguretat de les persones.
3. Es falta lleu qualsevol acció o omissió, que impliqui infracció d'aquestes disposicions o de les normatives sectorials vigents, no tipificada expressament com a greu.

article 44

1. Son responsables de les infraccions:
 - a. Els titulars de les llicències municipals. En cas de ser persones jurídiques, la responsabilitat, si s'escau, afectarà els administradors i/o legals representants.
 - b. Les persones que realment exerceixin i/o explotin les activitats o utilitzin a títol privatiu els aparcaments encara que no siguin titulars de la llicència.
 - c. El/s tècnic/s que lliurin certificats d'obres i/o instal·lacions i/o manteniment de condicions d'instal·lació, que continguin dades inexactes, incompletes o falses.
2. Les sancions administratives que s'imposin als subjectes responsables d'una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent i seran compatibles, si s'escau, amb l'exigència als infractors del rescabament i la indemnització pels danys i perjudicis causats.

article 45

1. Les faltes greus poden ser sancionades amb multa de fins a 25.000 pessetes.
2. Les faltes lleus poden ser sancionades amb multa de fins a 15.000 pessetes.
3. La comissió d'una infracció no pot resultar en cap cas més beneficiosa per a l'infractor que el compliment de les normes infringides, en aplicació de l'article 112.4 del Reglament d'obres activitats i serveis dels ens locals. A aquest efecte, les sancions previstes en els punts 1 i 2 d'aquest article es podran incrementar fins al màxim del benefici obtingut.

article 46

Les sancions es graduaran en funció de les següents circumstàncies:

- a. El fet que l'objecte de la infracció no sigui autoritzable es considerarà causa agravant.
- b. Es considerarà com a atenuant la circumstància que l'infractor reperi les deficiències comprovades en un termini de 24 hores des del moment de la visita d'inspecció.
- c. L'existència d'intencionalitat o reiteració serà causa agravant.

d. La reincidència, per la comissió en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa, serà causa agravant.

article 47

És aplicable a les sancions el procediment sancionador regulat per la legislació general sobre procediment administratiu comú. No obstant això, en el cas de les sancions lleus, s'aplicarà el procediment simplificat, d'acord amb el que s'estableix al Reial Decret 1398/1993, de 4 d'agost pel que s'aprova el Reglament per a l'exercici de la potestat sancionadora.

article 48

1. Les infraccions a aquesta Ordenança prescriuen en el termini de sis mesos, comptats des de la finalització de la seva comissió.

2. Les infraccions derivades de l'exercici irregular d'una activitat s'entendran continuades i el termini de prescripció no començarà a comptar fins que desapareixi la causa d'infracció.

article 49

1. Sense perjudici de l'expedient sancionador, l'Ajuntament podrà ordenar l'adopció de mesures cautelars quan l'activitat funcioni sense llicència o en condicions diferents a les del projecte en base al qual s'hagués concedit la llicència, sempre que aquest funcionament comporti un risc o perill per a persones o béns.

2. No tindran caràcter de sanció la clausura o el tancament d'aparcaments que no disposin de llicència municipal o que incompleixin mesures correctores de seguretat, fins que s'esmentin les deficiències o es compleixin els requisits legals preceptius.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Les disposicions establertes són d'aplicació supletòria als aparcaments de vehicles de tipologies diferents a les expressament regulades, sense perjudici de les adaptacions que calguin en raó de la naturalesa i característiques dels vehicles.

DISPOSICIO TRANSITÒRIA

Les activitats d'aparcament afectades per les presents disposicions que ja siguin en funcionament en el moment de la seva entrada en vigor, hauran d'adaptar-s'hi en el termini de 2 anys. No obstant això, no els podran ser exigides mesures que suposin modificació d'elements estructurals.

ANNEX I

Comportament al foc dels elements constructius i materials

PARÀMETRE	Valors mínims per a tots els GRUPS	Observacions
Estabilitat al foc de l'estructura	EF - 120	
Resistència al foc de forjat i parets	RF - 120	els forjats de separació amb altres usos aniran enguixats en tota la superfície, amb un gruix

		mínim de 2 cm.
Portes de vestíbuls previs	RF - 30	
Portes d'accés a trasters que ocupin una superfície total construïda inferior o igual a 50 m ²	-	No es precisa cap sectorització especial
Portes d'accés a trasters que ocupin una superfície total construïda superior a 50 m ² i agrupats en una/es zona/es amb un únic accés.	- 30	RF La comunicació amb l'aparcament es farà a través de vestíbul previ.
Portes d'accés a trasters que ocupin una superfície total construïda superior a 50 m ² i distribuïts de forma individual	- 60	RF
Materials de revestiment	M0	

ANNEX II

Instal·lacions de protecció contra incendi

INSTAL·LACIÓ		Exigències generals per a tots els GRUPS
Extintors portàtils	SI	- Eficàcia 21A - 113B - 1 cada 15 metres o bé 1 cada 20 places.
Columna seca	SI (1)	
Boques d'incendi equipades	SI (2)	Diàmetre 25 mm. Longitud de manega que arribi a tot origen d'evacuació. Mínim una BIE en proximitat a cada sortida
Detecció i Alarma	SI (3)	
Hidrants d'incendi	SI (4)	

(1) Quan l'aparcament tingui més de 3 plantes sota rasant o més de 4 plantes sobre la rasant.

(2) En aparcaments amb capacitat superior als 30 vehicles.

(3) Quan disposi de ventilació forçada per a l'evacuació de fums en cas d'incendi.

En qualsevol cas, si la superfície total construïda es superior als 500 m².

(4) Només per als aparcaments del GRUP C, en els que s'haurà de disposar d'un hidrant exterior per cada 300 vehicles de capacitat o fracció.

La seva tipologia i característiques s'ajustaran al que s'estableix en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

SISENA

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix un règim transitori específic per a l'activitat d'extracció i tractament d'àrids situada a la carretera de Manresa a Basella, Pla de Besora, de la que és titular la societat Àrids Ferrer, SL. que permet la continuïtat de l'activitat existent, sense admetre ampliacions de cap mena, fins a un màxim de deu anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla.

SETENA

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix un règim transitori per a aquells sectors de sòl urbanitzable previstos pel Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 4 de maig 1983, que ja han aprovat definitivament el seu planejament derivat però que tenen pendent la cessió i urbanització dels sòls públics i no poden ser considerats, encara com a sòl urbà. En tant no es compleixin aquestes condicions es consideraran com a sectors de sòl urbanitzable amb planejament aprovat (SUBpa). En concret aquest sectors són:

- Pla parcial del Canal
- Pla parcial dels Vinyats II
- Pla parcial de Sant Martí de Torroella

VUITENA (Fa referència a l'article 209mpg [3]. Zona d'edificació oberta Fàbrica Tèxtil Riba, clau, 5e. Sotmesa a un Pla especial d'ordenació de volums)

1. Malgrat la incorporació d'aquest sòl a la trama residencial del municipi que comporta la Modificació del POUM, a les construccions existents a l'àmbit del PAU Textil Riba, durant l'Etapa Prèvia, es podran desenvolupar usos terciaris, comercials, de serveis i magatzem, de conformitat a la regulació d'aquests usos continguda a les Normes Urbanístiques del POUM.
2. Per garantir el seu futur desenvolupament no es podran portar a terme segregacions de la finca on romanen aquestes edificacions, però sí serà admissible llur divisió en propietat horitzontal, i la divisió del recinte edificat en diferents locals per acollir una pluralitat d'operadors.
3. El nombre màxim d'establiments serà de 15, i la superfície mínima edificada de cada establiment es determina en 300 m².
4. Mentre no es desenvolupi el Polígon d'actuació urbanística, per a la implantació transitòria dels usos comercials, de serveis i magatzem en les construccions existents a l'àmbit en la etapa prèvia, caldrà fer el tràmit previst a l'article 54 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme per als usos provisionals, tenint en compte l'establert a l'apartat f) de l'article 53.3 d'aquesta llei

DISPOSICIONS ADDICIONALS

ÚNICA

En el termini de dos anys des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, l'Ajuntament haurà d'aprovar, com a complement d'aquest Pla, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats
- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre aparcaments.
- Carta Arqueològica de Sant Joan de Vilatorrada
- Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de Sant Joan de Vilatorrada.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el Pla General de 1980, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el benentès que, en tot allò en que hi haigui contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents:

- Pla especial Asserradora
- Pla parcial del Canal
- Pla parcial dels Vinyats II
- Pla parcial de Sant Martí de Torroella
- Pla especial per l'acondicionament d'un àrea de pícnic i barbacoes, a la finca 'Cal Xatino' de Sant Martí de Torroella (*aprovat definitivament en data 4/12/2013*)
- Pla especial per la implantació d'una activitat d'àrea de pícnic i barbacoes "berenador Collbaix" (*aprovat definitivament en data 17/7/2015*)

SEGONA

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present Pla d'ordenació urbanística municipal, que contradiguin o infringeixin el seu contingut queden derogats.