



Ajuntament de Vic



Vic,
ciutat a la
mesura humana

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP01. ESMENA D'ERRORS MATERIALS DE LA DOCUMENTACIÓ DEL POUM

D2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

Índex

1. MODIFICACIÓ DE DIVERSOS ARTICLES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM 2
2. MODIFICACIÓ DE DIVERSES FITXES NORMATIVES D'ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT 51

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM MODIFICADA

La modificació puntual suposa l'ajust de diversos articles de la normativa urbanística del POUM, i la modificació d'algunes fitxes normatives d'àmbits de desenvolupament.

1. Modificació de diversos articles de la normativa urbanística del POUM

Es modifiquen els articles 20, 49, 51, 81, 82, 88, 142, 166, 176, 192, 196, 202, 204, 205, 206, 207, 224, 229, 239, 241, 251, 252, 255, 268, 287, 289, 303, 321, 339, 343, 344, 345, 346, 348, 351, 352, 354, 358, 362, 365, 371, 374, 375, 379, 380, 381, 409, 421, 423 i 425 de les Normes urbanístiques del POUM, que passen a tenir el següent redactat:

Article 20. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pel TRLU, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, i sempre que es trobin recollides en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. Preservant les seves característiques arquitectòniques i patrimonials, aquestes reconstruccions maximitzaran la incorporació de criteris de construcció sostenible i d'eficiència energètica.
2. Com a document d'aquest POUM s'inclou el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, en el que d'acord amb l'article 50.2 del TRLU, s'han d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgística o socials, per poder destinar-les als usos establerts en l'article 47.3bis del TRLU.
3. La reconstrucció o rehabilitació de la resta de construccions existents en sòl no urbanitzable es registrarà per allò que determina l'article 47.3bis del TRLU, i en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar.

Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents

Amb la finalitat de definir les intervencions en edificacions existents i regular les obres autoritzables en les edificacions construïdes abans de l'executivitat del POUM i en els edificis que conformen el patrimoni històric i arquitectònic de Vic, es preveuen els tipus d'actuacions següents:

1. Actuacions de rehabilitació de grau baix:
 - a. Obres de manteniment, reparació i conservació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar les condicions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial sense que aquestes obres comportin cap dels supòsits següents:
 - Modificació del volum existent
 - Modificació del sostre existent

- Modificació del nombre d'entitats existents
 - Intervenció en elements estructurals de l'edifici
 - Alteració física dels espais comuns de l'edifici
 - Alteració dels límits i/o les superfícies de les entitats existents
 - Canvi d'ús
- b. Obres de consolidació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural. Aquestes obres no poden, en cap cas incidir en els supòsits següents:
- Modificació del volum existent
 - Modificació del sostre existent
 - Modificació del nombre d'entitats existents
 - Alteració física dels espais comuns de l'edifici
 - Alteració dels límits i/o les superfícies de les entitats existents
 - Canvi d'ús
- c. Obres de reforma i adequació: Obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents:
- Reforma de les entitats, sense modificació ni alteració dels seus límits, ni redistribució interior dels seus espais
 - Canvi d'ús vinculat al descrit al punt anterior

Aquestes obres no podran incloure cap de les actuacions següents:

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent
- Modificació del nombre d'entitats existents

2. Obres de rehabilitació de grau mitjà i millorament:

Obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors, sempre que no siguin incloses en els supòsits de rehabilitació de grau alt i grans rehabilitacions, i que inclouen alguna de les actuacions següents:

- Modificació del nombre d'entitats existents i/o la redistribució entre aquestes, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments, mitjançant una actuació parcial en l'edifici existent
- Redistribució interior de les entitats existents
- Canvi d'ús parcial
- Intervenció parcial en l'estructura de l'edifici
- Modificació del volum existent mitjançant actuacions d'enderroc (sense compensació de volums)
- Modificació del sostre existent mitjançant actuacions d'enderroc (sense compensació de sostre)
- Altres actuacions que no corresponguin a actuacions de rehabilitació de grau baix, de grau alt, ni de gran rehabilitació

3. Obres de rehabilitació de grau alt:

- a. Obres que comportin alguna de les actuacions següents:
 - Modificació del volum existent que suposi increment o compensació de volums
 - Modificació del sostre existent que suposi Increment o compensació de sostre
 - Increment del nombre d'entitats existents mitjançant actuació global en tot l'edifici
 - Redistribució de les entitats existents amb alteració dels seus límits mitjançant actuació global en tot l'edifici
 - Canvi de l'ús principal de l'edifici
 - b. L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent. Correspondrà als promotors de les obres acreditar el compliment d'aquest extrem mitjançant la utilització dels mòduls de referència.
4. Obres de gran rehabilitació:
- a. Tindran la consideració d'actuacions de gran rehabilitació, el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament de l'edifici, salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat. La gran rehabilitació tindrà consideració d'obra nova a l'efecte d'aquesta normativa.
5. En qualsevol de les actuacions anteriors, la modificació de l'ús preexistent per al qual es va dissenyar l'edifici fa necessari acreditar que el nou ús és apte segons la normativa aplicable per a aquest nou ús i en especial respecte de les condicions de seguretat estructural, aïllament tèrmic i acústic, seguretat en cas d'incendis, accessibilitat i salubritat, i que la implantació del nou ús, quan sigui parcial, no impossibiliti la utilització de la resta de l'edifici per l'ús preexistent.
6. En qualsevol de les actuacions de rehabilitació anteriors es permeten les obres imprescindibles i estrictament necessàries per a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

Article 51. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme amb el planejament

1. Les construccions i les instal·lacions preexistents que no s'adeqüin a les determinacions del present POUM, però que no quedin fora d'ordenació, queden en situació de disconformitat i s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del POUM i segons sigui la causa concreta de la disconformitat i l'existència de títol habilitador de la construcció existent.
 - a. Per ultrapassar el nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima:

En les construccions, edificacions i instal·lacions en la que la situació de disconformitat sigui deguda per ultrapassar el nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima s'admeten les obres considerades com de rehabilitació de grau baix i de rehabilitació de grau mitjà previstes en l'**Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions** existents d'aquestes Normes i no es podran realitzar rehabilitacions de grau alt en tant no s'adaptin al nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima establerts a aquest POUM.
 - b. Per ultrapassar la profunditat edificable:

En les construccions, edificacions i instal·lacions en la que la situació de disconformitat sigui deguda per ultrapassar la profunditat edificable només s'admetran les actuacions de

rehabilitació de grau baix i de rehabilitació de grau mitjà previstes en l'Article 49 d'Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents d'aquestes Normes, en tant no s'adaptin a la profunditat edificable establerta a aquest POUM i al planejament derivat que sigui d'aplicació.

- c. Per ultrapassar les separacions mínimes a límits:

En les construccions, edificacions i instal·lacions en la que la situació de disconformitat sigui deguda a l'incompliment de les separacions mínimes als límits de parcel·la s'admetran les actuacions de rehabilitació de grau baix i de rehabilitació de grau mitjà previstes en l'**Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions** existents d'aquestes Normes i al planejament derivat que sigui d'aplicació.

2. En els edificis amb volum disconforme, les següents actuacions hauran de tenir en compte les següents consideracions:

- a. Substitució de l'edificació

En el supòsit de substitució de l'edificació o d'una gran rehabilitació que consisteixi en l'enderrocament de l'edifici salvant-ne les façanes, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions del nou planejament

- b. Substitució d'alguna part de l'edifici:

En el cas que s'enderroqui una part disconforme d'una edificació preexistent no es podrà refer de nou.

3. Habitatges en sòl no urbanitzable:

Els edificis d'habitatges construïts amb anterioritat a l'aprovació del POUM en sòl no urbanitzable i que per raó de la superfície de la finca o de la distància als límits quedin en volum disconforme es podran ampliar, complint les condicions d'edificació del tipus de sòl on es situïn, sempre que el seu terreny tingui una superfície mínima d'1 ha.

4. En els edificis que no disposin de títol habilitador de la construcció o de la densitat existent, per a la realització d'obres de rehabilitació de grau mig hauran d'adequar la densitat i els usos a les noves determinacions del POUM, podent mantenir la profunditat i l'alçada existent.
5. En els edificis construïts amb anterioritat a l'existència de normativa de planejament general, es podran realitzar les actuacions de grau baix i grau mig sense adequar-se a les disposicions del nou POUM.
6. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
7. Les edificacions en parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin parcel·lat o segregat amb títol habilitant, seran edificables i ampliables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície.

Article 81. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat especial ("SXe")

1. L'ús principal serà el de pas general de persones i vehicles, amb motor i sense, facilitant així el lliure accés a les indústries instal·lades a les parcel·les confrontants. A aquest efecte, no és permesa la instal·lació de cap element que impedeixi el pas al llarg del carrer.

2. Aquells carrers identificats amb la clau SXe podran disposar de mesures reguladores per a restringir o limitar l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dona servei, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública. S'hi podrà admetre la instal·lació dels elements i construccions necessàries i imprescindibles per a la vigilància i el control de l'accés, que hauran de ser desmuntables.
3. És possible l'aprofitament privatiu de la planta soterrani en el 100% de la seva superfície mitjançant concessió administrativa.
4. Els usos admesos per als esmentats soterranis seran els d'indústria i/o magatzem del sector agroalimentari o prestadores de serveis a aquest sector.
5. En aquesta clau s'admet l'aprofitament del vol mitjançant ponts o túnels aeris, amb una ocupació màxima del 50% de la seva superfície, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública o concessió administrativa.
6. Els ponts o túnels aeris (si es tracta de ponts coberts), hauran de complir amb les següents determinacions:
 - c. Hauran de ser totalment estancs a sòlids, líquids o gasos
 - d. Els seus paraments exteriors no podran incloure propaganda ni identificació de cap tipus en la zona de vol sobre el vial.
 - e. El gàlib mínim per sota dels ponts o túnels aeris haurà de ser de 5,50 m
 - f. Els elements constructius que aguantin els ponts o túnels aeris se situaran sempre en terreny privat i sense que envaeixin la vialitat.
 - g. El nombre de plantes màxim dels túnels aeris serà d'una planta pis, amb una alçada màxima de 16 metres.
7. Els usos admesos per als túnels aeris resultants de l'aprofitament del vol, seran els d'indústria i/o magatzem del sector agroalimentari o prestadores de servei a aquest sector.

Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXc")

1. L'ús global serà el de mobilitat, especialment destinada a l'accés al sòl no urbanitzable, als habitatges, activitats agropecuàries, forestal i demés autoritzades en sòl no urbanitzable i el trànsit de vianants i bicicletes, així com el de conservació, millora i gestió dels vials, incloent l'arranjament del traçat i el ferm, la restauració o plantació dels marges amb arbrat.
2. L'Ajuntament de Vic decidirà sobre les condicions generals de l'ús dels diferents camins, i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, tot fent compatible els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i al passeig.
3. El sistema urbanístic corresponent a la xarxa de camins rurals vindrà regulat per les següents distàncies i mides mínimes:

	AMPLADA MÍNIMA*	DISTÀNCIA MÍNIMA DE LES EDIFICACIONS (RESPECTE L'EIX DEL CAMÍ)	DISTÀNCIA MÍNIMA DE LES TANQUES (RESPECTE L'EIX DEL CAMÍ)	LÍNIA DE SERVITUD (RESPECTE EL LÍMIT DEL CAMÍ)
CAMINS PRINCIPALS	5,00 m	10,00 m	3,50 m	2,00 m
CAMINS SECUNDARIS	4,00 m	6,00 m	3,00 m	2,00 m
CAMINS TERCIARIS	3,00 m	4,00 m	2,50 m	1,00 m

* La que s'indica en cada cas o bé el límit de la zona de trànsit de vehicles

4. Els edificis inclosos al Catàleg de masies de Vic que es trobin a distàncies inferiors, no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme atès que pel principi d'especialitat, la inclusió suposa la conformitat amb l'ordenació.
5. Les distàncies a camins de les tanques i de les edificacions legalment implantades i preexistents a l'aprovació inicial del POUM, seran les existents en el cas que es trobin a distàncies inferiors de les previstes en l'apartat 3, i no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme, per aquest motiu.
6. En qualsevol cas, els camins tindran una configuració que permeti garantir el pas de vehicles a motor, persones i bicicletes.
7. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i estar convenientment drenats i senyalitzats. Als camins rurals d'accés a finques particulars poden senyalitzar la prohibició de l'accés públic, sempre que no existeixi un dret de pas adquirit que obligui a facilitar aquest accés.
8. Resten prohibits els moviments de terres excepte que estiguin motivats per actuacions de reforma, millora de drenatges, restauració de marges o millora del ferm del propi camí o eventuais ampliacions del mateix, així com la reparació o restitució de xarxes de serveis o altres intervencions motivades per causes d'interès general, amb caràcter temporal.
9. Les actuacions de reparació i millora sobre la xarxa viària rural existent hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça i amplada), definit pel planejament urbanístic i no requerirà de planejament especial urbanístic, llevat que normativament es disposi el contrari.
10. A aquests efectes, s'entén per actuacions de reparació i millora aquells petits ajustos del traçat disposats sobre una finca amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular, de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar la mobilitat, en especial a les cruïlles i als nusos. Els projectes que fonamentin les sol·licituds de llicència urbanística acreditaran el compliment d'aquest apartat i exposaran la idoneïtat de les solucions proposades.
11. Tant pel cas que la intervenció sobre la traça del camí excedeixi d'aquest tipus d'intervencions de reparació i millora com pel cas que aquests ajustos afectin a més d'una finca, es requerirà de la prèvia tramitació projecte d'actuació específica que garanteixi les condicions exposades en aquest article.
12. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista al POUM o en un pla especial urbanístic. S'exclouen d'aquesta prohibició els nous vials per a l'execució d'aprofitaments forestals, els quals se subjectaran, a més dels procediments urbanístics que corresponguin, a l'autorització del

Departament de Territori i Sostenibilitat, d'acord amb allò que disposa la normativa corresponent, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

13. Els camins rurals hauran d'adaptar-se al medi en quant a la seva aparença, diferenciant-se de la xarxa viària ordinària, d'una banda, i que ajudant a potenciar els elements de naturalitat i de prevenció de la contaminació, de l'altra.
14. Els camins i vies rurals procuraran la major permeabilitat possible front als cursos hídrics i la xarxa de drenatge natural del territori, ja sigui contínua o discontinua, facilitant, mitjançant ponts, guals o bé pontarrons amb l'amplada suficient per evitar un estrangulament del flux hídric i un risc per a les funcions de desguàs hidràulic i de la pròpia seguretat i estabilitat del camí i de la connectivitat ecològica i paisatgística dels cursos hídrics.
15. Els vorals dels camins i especialment els pous de registre tindran estructures o formes que permetin la sortida dels elements de la fauna que hagin pogut caure-hi (amfibis, rèptils, mamífers).
16. En aquells àmbits de sòl no urbanitzable on es tramiti un pla especial urbanístic, la definició de les modificacions de la xarxa existent i l'obertura de noves vies la realitzarà aquest instrument.

Article 142. Definició i subzones

Aquesta zona compren els creixements històrics de la ciutat més enllà de les muralles.

La zona es regula pels paràmetres d'ordenació corresponents a l'edificació situada en relació amb el vial, i d'acord amb el que s'especifica en cadascuna de les subzones.

El POUM defineix les següents subzones:

- Subzona R2c. Teixits antics, conjunt històric urbanístic, creixements itinerants
- Subzona R2d. Teixits antics, conjunt històric urbanístic de l'Eixample Morató
- Subzona R2e. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic de les Rambles exteriors i dels eixamples del segle XIX
- Subzona R2f. Teixits antics, conjunt arquitectònic aïllat 1, ravals
- Subzona R2g. Teixits antics, conjunt arquitectònic aïllat 2, les Adoberies
- Subzona R2h. Teixits antics, conjunt històric urbanístic del centre de La Guixa
- Subzona R2i. Industrial històric

Les condicions d'edificació es troben regulades a les fitxes del conjunt corresponent al Catàleg de béns a protegir.

Cadascuna de les finques edificades incloses en la clau R2 té un grau de protecció que es troba indicat entre parèntesis al final de la clau i que es regula a l'**Article 307. Graus de protecció** i **Article 308. Graus d'intervenció en els edificis**.

- Grau de protecció monumental (1)
- Grau de protecció arquitectònica (2)
- Grau de protecció ambiental (3)
- Sense protecció específica (4)

Les subzones de la clau R2 s'inicia amb la lletra c per donar correspondència amb els conjunts del Catàleg de Béns a protegir.

Article 166. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3b

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 150 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,50 m
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,15 m
 - B1: 7,25 m
 - B2: 10,35 m
 - B3: 13,45 m
 - B4: 16,55 m
 - B5: 19,65 m
 - B6: 22,75 m
 - Planta Altell: No s'admet

Article 176. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R4

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
 - Parcel·la mínima: segons cada subzona
 - Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
 - Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
 - Terreny i pendent: segons paràmetres generals
 - Solar: segons paràmetres generals
 - b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: segons cada subzona
 - Sostre màxim: Resulta de l'aplicació directe de l'índex d'edificabilitat
 - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: segons paràmetres generals
 - Ocupació màxima: segons cada subzona
 - c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
 - Separació mínima i fixa: segons cada subzona.
 - Adaptació topogràfica: segons paràmetres generals
 - Línia d'edificació: segons paràmetres generals
 - Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER
 - a. Paràmetres propis del carrer:

- segons paràmetres generals
- b. Paràmetres de l'edificació en relació al carrer:
 - Aquests paràmetres no són d'aplicació en aquesta zona
- 3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Edificació principal: segons paràmetres generals
 - Edificacions auxiliars: No s'admeten
 - Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
 - Sostre d'un edifici: segons paràmetres generals
 - Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
 - Nombre màxim de plantes: Segons subzona
 - Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: aquell definit per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.
 - Planta baixa: La planta baixa es determina en relació amb la parcel·la
 - Planta Soterrani: segons paràmetres generals
 - Planta Altell: segons paràmetres generals
 - Planta pis: segons paràmetres generals
 - Últim forjat: segons paràmetres generals
 - Planta sota-coberta / Planta Àtic: Segons definició dels Paràmetres generals. En aquesta Zona s'admeten ambdues opcions.
 - Alçària lliure: segons paràmetres generals
 - Cossos sortints: segons paràmetres generals
 - Elements tècnics de les instal·lacions i compostius de la façana: segons paràmetres generals
 - Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g

A continuació s'enumeren els diferents conjunts edificatoris consolidats i s'estableix, en cada cas, l'edificabilitat màxima, en cas de substitució del conjunt, que s'haurà de tramitar mitjançant un Pla de Millora Urbana.

1. R4g1 Blocs del carrer Manel Galadies

S'integren en aquesta subzona els blocs aïllats situats al carrer de Manuel Galadies, entre la carretera de Roda, l'avinguda de Sant Bernat Calbó i el parc de Pasqual Blanca, obrer.

Edificabilitat màxima: 10.150,00 m²st

2. R4g2 Portal de la Rambla 1

S'integren en aquesta subzona aquelles edificacions que, trobant-se en la façana est del carrer Portal de la Rambla, entre el carrer del Pla de Balenyà i la Rambla del Carme, s'identifiquen amb la clau R4g2 en els plànols d'ordenació corresponents.

Edificabilitat màxima: 3.080,35 m²st

3. R4g3 Portal de la Rambla 2

S'integren en aquesta subzona aquelles edificacions que, trobant-se en la façana oest del carrer Portal de la Rambla, entre el carrer del Pla de Balenyà i la Rambla del Carme, s'identifiquen amb la clau R4g3 en els plànols d'ordenació corresponents.

Edificabilitat màxima: 4.479,28 m²st

4. R4g4 Hàbitat Catalunya

S'integren en aquesta subzona els edificis aïllats que conformen el conjunt "Hàbitat Catalunya", entre els carrers de Mossèn Josep Gudiol, del Doctor Junyent, de Ramon Soler i dels Vilabella.

Edificabilitat màxima: 15.030,00 m²st

5. R4g5 Edifici Puigmal

S'integra en aquesta subzona l'edifici Puigmal, situat entre els carrers del Doctor Junyent, de Ramon Soler i dels Vilabella.

Edificabilitat màxima: 11.443,14 m²st

6. R4g6 Blocs del carrer de les flors

S'integren en aquesta subzona els blocs aïllats situats entre el carrer de les Flors, el parc de Jaume Genís i Rius i el passatge de l'Orfeó Vigatà.

Edificabilitat màxima: 10.035,98 m²st

7. R4g7 carrer Torras i Bages

S'integra en aquesta subzona el bloc aïllat situat al carrer del Bisbe Torras i Bages, entre el convent de Santa Teresa i la casa Serratosa.

Edificabilitat màxima: 2.818,56 m²st

8. R4g8 Colomer Munmany

S'integren en aquesta subzona les edificacions situades entre els carrers de l'Hospital d'en Cloquer, del Pellaire Dulcet i dels Pellaires, en l'àmbit de l'antiga fàbrica Colomer Munmany.

Edificabilitat màxima: 15.500,00 m²st

9. R4g9 Colomer Munmany

S'integren en aquesta subzona les edificacions situades entre els carrers de l'Hospital d'en Cloquer, del Molí d'en Saborit i de Menéndez i Pelayo, en l'àmbit de l'antiga fàbrica Colomer Munmany.

Edificabilitat màxima: 6.750,00 m²st

10. R4g10 Colomer Munmany

S'integren en aquesta subzona les edificacions situades entre els carrers de Jaume Munmany, del Molí d'en Saborit i del Pellaire Dulcet i el parc Rambla del Mèder, en l'àmbit de l'antiga fàbrica Colomer Munmany.

Edificabilitat màxima: 17.325,00 m²st

11. R4g11 Vic 2

S'integra en aquesta subzona l'edifici Vic 2, situat entre el passeig de la Generalitat i els carrers de Raimon d'Abadal i del Virrei Avilés i el passatge del Remei.

Edificabilitat màxima: 26.870,22 m²st.

12. R4g12 Cases del Sindicat

S'integra en aquesta subzona un dels edificis dels Habitatges Montseny, definit pels carrers de Sant Joan Bosco, de Centelles i per l'avinguda del Montseny.

Edificabilitat màxima: 13.550,00 m²st

13. R4g13 Conjunt Sánchez Arjona

S'integra en aquesta subzona el conjunt d'edificis Sánchez-Arjona, delimitat pel passeig de la Generalitat, l'avinguda de l'Estadi, el carrer del Pare Huix i el carrer de Joan Maragall.

Edificabilitat màxima: 20.685,20 m²st

14. R4g14 Plaça d'Osona nord

S'integren en aquesta subzona els blocs aïllats situats en l'illa delimitada pel carrer de l'Antic camí a Taradell, pel carrer del Botànic Micó i pel carrer de l'Òmnium Cultural.

Edificabilitat màxima: 14.567,24 m²st

15. R4g15 Plaça d'Osona

S'integren en aquesta subzona els blocs aïllats situats entorn de la plaça d'Osona, en l'illa delimitada pel carrer de l'Antic camí a Taradell, pel carrer del Botànic Micó i pel passatge de la Font dels Frares.

Edificabilitat màxima: 50.527,43 m²st

Article 196. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació en cases agrupades totes aquelles àrees de cases unifamiliars en filera, tant les que s'estructuren alineades al vial com les que s'ordenen amb una configuració flexible.
2. Totes les subzones d'aquesta zona es regulen pels paràmetres d'ordenació corresponents a l'edificació situada en relació amb el vial, i d'acord amb allò que s'especifica en cadascuna de les subzones.
3. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en cases agrupades:
 - Subzona R5a. Cases agrupades 1, alineades a vial
 - Subzona R5b. Cases agrupades 2, alineades a vial
 - Subzona R5c. Cases agrupades 3, alineades a vial
 - Subzona R5d. Cases agrupades amb configuració flexible

Article 202. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5b

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: segons plànols
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 5,80 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
 - Alineació de l'edificació respecte el carrer: 5 m
 - Fondària edificable màxima: 12 m
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Nombre màxim de plantes: B1
 - Alçària reguladora màxima: 7,80 m
 - Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació al carrer
 - Planta baixa: en relació al carrer

Article 204. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5c

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 100 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 5,50 m
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
 - Alineació de l'edificació respecte el vial: segons plànols
 - Fondària edificable màxima: segons plànols
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Nombre màxim de plantes: segons plànols
 - Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,10 m
 - B1: 6,20 m
 - B2: 9,30 m
 - Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació al carrer
 - Planta baixa: en relació al carrer

Per damunt de l'alçada reguladora, només es permetrà la coberta. Aquesta haurà d'arrencar des de la mateixa alçada reguladora màxima.

Article 205. Definició de la subzona R5d

S'integren en aquesta subzona aquells creixements residencials en filera que s'organitzen segons alineacions diferents a l'alineació del vial.

Article 206. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5d

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 180 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

- Alineació de l'edificació respecte el vial: segons plànols
- Fondària edificable màxima: segons plànols

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,10 m
 - B1: 6,20 m
 - B2: 9,30 m
- Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació amb la parcel·la
- Planta baixa: en relació amb la parcel·la

Article 207. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació en cases aïllades aquelles ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars o bifamiliars aïllades en una parcel·la amb jardí.
2. Totes les subzones d'aquesta zona es regulen pels paràmetres d'ordenació corresponents a l'edificació situada en relació amb la parcel·la, i d'acord amb allò que s'especifica en cadascuna de les subzones.
3. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en cases aïllades:
 - Subzona R6a. Cases aïllades 1, parcel·la mitjana
 - Subzona R6b. Cases aïllades 2, parcel·la mitjana
 - Subzona R6c. Cases aïllades 3, parcel·la petita
 - Subzona R6d. Cases aïllades 4, parcel·la mitjana
 - Subzona R6e. Cases aïllades 5, parcel·la petita
 - Subzona R6f. Cases aïllades 6, parcel·la mitjana
 - Subzona R6g. Cases aïllades 7, parcel·la gran

Article 224. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona industrial (clau A1). Redactat modificat

En aquesta zona, l'alçada reguladora màxima expressada en cada subzona s'entendrà com a gàlib màxim de l'edificació que s'hi estableixi. Aquesta alçada màxima no podrà ésser sobrepassada per cap element de l'edificació ni tampoc per cap element tècnic.

Les edificacions industrials preexistents a l'aprovació inicial del POUM en aquesta subzona conservaran com a paràmetre de distància mínima, l'existent, sense que representi una reducció dels paràmetres d'ordenació i edificació.

Aquelles edificacions industrials que provenen d'un planejament que els donava una ocupació superior a la prevista en aquestes normes, podran esgotar l'edificabilitat màxima permesa, malgrat que estiguin superant l'ocupació prevista amb caràcter general a la clau on s'emplacen.

Article 229. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1a

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 600 m²
 - Front mínim de parcel·la: 10 m
 - b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,30 m²st/m²s o bé aquella que consti indicada en els plànols.
 - Ocupació màxima: segons plànols
 - c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes i fixes:
 - Distància a carrer: 8 m, 5 m o 0 m segons plànols d'ordenació
 - Distància a límits: 3 m o 0 m segons plànols d'ordenació. Quan la parcel·la limiti amb una altra parcel·la amb la qualificació A1a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER
 - Fondària Edificable màxima: Segons plànols
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m² de sostre.
 - Sostre d'un edifici: segons aplicació de la resta de paràmetres
 - Nombre màxim de plantes: B1
 - Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
 - Planta baixa: determinada en relació amb el carrer
4. Condicions de compartimentació: es permet la divisió horitzontal amb un màxim d'1 entitat per cada front de carrer.
5. Intensitat d'ús: es permet 1 activitat per cada front de carrer i/o una activitat per cada 400 m² de mitjana de sostre construït.
6. Per a les parcel·les jurídicament conformades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM i que la seva superfície sigui menor a 600 m², s'estableix una alçada reguladora màxima de 16 m i un màxim de plantes de B2.
7. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Article 239. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2a

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 600 m²
 - Front mínim de parcel·la: 10,00 m
 - b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,30 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una altra edificabilitat màxima en els plànols d'ordenació
 - Ocupació màxima: segons plànols
 - Ocupació soterrani: 100% de la superfície de la parcel·la. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupat per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.
 - c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes i fixes: Distància de l'edificació a límits: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, l'edificació respectarà una distància de 5 m a vials (amb caràcter general), 3 m a partions i 3 m a fons de parcel·la. En qualsevol cas, les edificacions industrials que donin front a la carretera de Manlleu i a la carretera de Sant Hipòlit, hauran de respectar una separació a vial de 8 m. Si la parcel·la limita amb una altra parcel·la qualificada com a subzona A2a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER
 - Fondària Edificable màxima: Segons plànols d'ordenació.
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals
 - Nombre màxim de plantes: B1
 - Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m. Podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
 - Planta baixa: determinada en relació amb el carrer
4. Condicions de compartimentació: es permet la divisió horitzontal amb un màxim d'1 propietari per cada front de carrer o un propietari per planta amb un màxim de tres.
5. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Article 241. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 1500 m²
 - Front mínim de parcel·la: 20,00 m
 - b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,80 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una altra edificabilitat màxima en els plànols d'ordenació.
 - Ocupació màxima: 70%. Ocupació sotterrani 100%. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupat per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.
 - c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes a vials: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions a vials seran de 5m excepte a la carretera de Manlleu i a la carretera de Sant Hipòlit, que serà de 8m)
 - Separacions mínimes a partions: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions a partions seran de 5m.
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
 - Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals. Aquestes es poden disposar en l'espai lliure de parcel·la.
 - Sostre d'un edifici: segons paràmetres generals
 - Nombre màxim de plantes: B3, si bé, amb independència d'allò que es reculli en els plànols d'ordenació, l'ús hotelier admetrà B4. En qualsevol cas, podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, tot respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
 - Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,00 m
 - B1: 8,00 m
 - B2: 12,00 m
 - B3: 16,00 m
 - B4: 19,00 m (només ús hotelier)
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb la parcel·la
 - Planta baixa: determinada en relació a la parcel·la
3. Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que el promig de totes les entitats o elements resultants sigui de, com a mínim, 400 m² de sostre.
4. Activitats en parcel·la: es permeten diverses activitats en una mateixa parcel·la, sempre que el promig del sostre destinat a les corresponents activitats sigui de 400 m².
5. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han

previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Article 251. Delimitació i ordenació dels diferents plans de millora urbana

1. En el sòl urbà el POUM delimita 10 plans de millora urbana, i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.
2. Els plans de millora urbana delimitats pel POUM són els següents:
 - P.M.U. 01 Sant Miquel Xic
 - P.M.U. 02 Carretera de Roda 2
 - P.M.U. 03 Gurri nord 2
 - P.M.U. 04 La Farinera Sant Jordi
 - P.M.U. 05 Carretera de Prats
 - P.M.U. 06 Can Garrofa 2
 - P.M.U. 07 La Gran Font
 - P.M.U. 08 Joan Maragall
 - P.M.U. 09 Carrer del Call
 - P.M.U. 10 El Vivet
3. Mitjançant les fitxes dels plans de millora urbana que han estat anunciats, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els àmbits i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular-los.
4. Les fitxes dels plans de millora urbana es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

1. Les fitxes que s'adjunten amb aquestes normes urbanístiques relacionen el conjunt dels sectors de planejament derivat en sòl urbà, el desenvolupament dels quals requerirà la formulació, tramitació i aprovació del corresponent Pla de millora urbana.
2. El contingut i determinacions de les fitxes normatives dels sectors referits, s'estructuren en base als següents apartats:
 - a. Àmbit: Es defineix l'àmbit del sector de planejament amb la superfície total expressada en m², segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla de millora urbana dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques.
 - b. Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per a desenvolupar el corresponent Pla de millora urbana, així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector, amb les especificacions següents:
 - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat

- El coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, expressat en $m^2st/m^2sòl$. L'edificabilitat corresponent a diferents usos es determina en les fitxes amb un percentatge respecte l'edificabilitat total.
 - La densitat màxima d'habitatges, expressada en hab/Ha, i en nombre màxim d'habitatges
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació de zones i sistemes
 - Els usos globals del sector
- d. Cessions: Cessió del sòl destinat a sistemes. Cessió de l'aprofitament urbanístic en els termes que assenyala el TRLUC.
- e. Condicions de gestió i execució: on es determina el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.
- f. Règim transitori d'edificació i usos: en determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre l'àmbit no es desenvolupi.
3. Pel que fa a aquells àmbits de planejament que inclouen vials o altres sòls de domini públic ja cedits gratuïtament, cal tenir en compte que la superfície d'aquests terrenys no donarà dret a aprofitament urbanístic dins d'aquests sectors.
4. En cadascuna de les fitxes es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic, si és el cas, i de previsió de reserva de sostre d'habitatge de protecció, en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana.
5. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla de millora urbana, són les següents:
- a. L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla de millora urbana.
 - b. Els objectius que caracteritzen cada sector.
 - c. Els elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableixen, els quals tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent Pla de millora urbana.
 - d. Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
 - e. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector de planejament.

Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

1. El contingut i determinacions de les fitxes normatives dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, s'estructuren en base als següents apartats:
- a. Àmbit: Es defineix l'àmbit del sector de planejament amb la superfície total expressada en m^2 , segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques.
 - b. Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per a desenvolupar el corresponent Pla parcial urbanístic, així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.

- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector, amb les especificacions següents:
 - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat
 - El coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, expressat en $m^2st/m^2sòl$. L'edificabilitat corresponent a diferents usos es determina en les fitxes amb un percentatge respecte l'edificabilitat total.
 - La densitat màxima d'habitatges, expressada en hab/Ha
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació de zones i sistemes
 - Els usos globals del sector
 - d. Cessions: Cessió del sòl destinat a sistemes. Cessió de l'aprofitament urbanístic en els termes que assenjala el TRLUC.
 - e. Condicions de gestió i execució: on es determina el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.
 - f. Règim transitori d'edificació i usos: en determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es poden atorgar mentre l'àmbit no es desenvolupi.
2. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:
 - a. L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic.
 - b. Els objectius que caracteritzen cada sector.
 - c. Els elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableixen, els quals tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent Pla parcial.
 - d. Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
 - e. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector de planejament.
 3. Pel que fa a aquells àmbits de planejament que inclouen vials o altres sòls de domini públic ja cedits gratuïtament, cal tenir en compte que la superfície d'aquests terrenys no donarà dret a aprofitament urbanístic dins d'aquests sectors.
 4. En cadascuna de les fitxes es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic, si és el cas, i de previsió de reserva de sostre d'habitatge de protecció, en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana.

Article 268. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable

1. En el medi rural s'admeten les actuacions, construccions i activitats específiques previstes a l'article 47 del TRLUC, tal i com queden definides al mateix article i a les disposicions reglamentàries que siguin d'aplicació, i amb les condicions i limitacions que estableixen aquestes normes per a les diferents zones en sòl no urbanitzable.

2. L'autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a l'apartat 1 del present article, seguirà el procediment definit als articles 48 i 49 del TRLUC i a les disposicions reglamentàries que siguin d'aplicació.
3. Es exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, llevat que en la regulació de la zona o subzona s'especifiqui l'exigència de tramitar un Pla especial urbanístic, per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:
 - a. Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.
 - b. Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
 - c. Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos.
 - d. L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
 - e. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - f. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
 - g. Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
4. No obstant no és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per obtenir llicència urbanística, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, en els supòsits següents:
 - a. Instal·lació d'elements energètics, ambientals o altres serveis en la cara exterior de la coberta o de les parets que envolten les obres implantades legalment.
 - b. Instal·lacions soterrades de connexió de les obres implantades legalment a les xarxes de subministrament de serveis.
 - c. Les ampliacions que no superin el 30% de les obres preexistents i autoritzades amb l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica no exigeixen l'aprovació d'un nou projecte d'actuació específica.

En tots aquests casos, la llicència estarà subjecte a l'informe previ de la comissió d'urbanisme.

5. L'atorgament de llicències urbanístiques relatives a les obres a què fa referència a l'apartat 3 del present article, implantades legalment, no requereix l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica, ni tampoc informe previ de la comissió d'urbanisme, en els supòsits següents:
 - a. La implantació d'obres auxiliars que no comportin volum edificat per sobre de la cota natural del terreny.
 - b. Les obres de reparació que exigeixen la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions, edificacions i instal·lacions, i les obres de millora d'aquests

- immobles, sempre que no comportin el seu canvi d'ús o l'augment o distribució diferent del volum edificat.
6. Les actuacions que afectin restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable no requereixen l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en els supòsits següents:
 - a. Quan sigui preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui per a l'atorgament de la llicència urbanística corresponent.
 - b. Quan facin referència a una activitat ramadera preexistent per adaptar les instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia, sempre que no comportin un increment de la capacitat productiva.
 7. Les actuacions que tinguin com a objectiu la creació de noves entitats, canvis d'ús o ampliacions, incorporaran les següents mesures correctores, sens perjudici de les que siguin d'aplicació per altra normativa general o sectorial:
 - a. Si les aigües residuals no s'aboquen a la xarxa pública de sanejament, el projecte definirà el seu destí final, que haurà de donar compliment a allò que disposa el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (*modificat pel Reial Decret 638/2016 de 9 de desembre*), o normativa substitutòria.
 8. Es consideraran les següents condicions de procediment respecte les actuacions, construccions i activitats admeses en el sòl no urbanitzable:
 - a. Les activitats amb incidència ambiental que restin incloses en l'àmbit d'aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, hauran de sotmetre's a les determinacions d'aquesta normativa o d'aquella altra que la substitueixi.
 - b. S'instarà la inscripció de la indivisibilitat de la finca sobre la qual se sol·liciti autorització o llicència, si s'ha esgotat el sostre o l'edificabilitat de la mateixa.
 - c. En el procediment administratiu, es donarà audiència als propietaris veïns o afectats.
 9. Totes les actuacions d'implantació o ampliació, que tinguin per objecte l'addició de volums en conjunts edificats propis d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica, hauran de subjectar-se a la següent tramitació:
 - a. En el cas que donin com a resultat una superfície superior als 1.000 m² de sostre, una ocupació superior als 500m² o una alçada superior a la indicada a l'article 276, estaran subjectes a l'informe previ de la comissió d'urbanisme i a l'informe de distàncies de l'organisme competent en matèria ramadera.
 - b. En el cas de no superar els llindars establerts en el punt anterior, únicament serà necessari l'informe de distàncies de l'organisme competent en matèria ramadera.
 10. Qualsevol nova construcció, ja sigui nova implantació o ampliació de les edificacions existents, caldrà que defineixi les condicions d'implantació (*relació amb la topografia i l'entorn, volum, formalització arquitectònica, materials, textura i cromatisme*) mitjançant un *Estudi d'impacte i integració paisatgística*. Aquest estudi haurà de tenir en compte tant els volums de nova creació com aquells preexistents. El contingut i els criteris de l'esmentat estudi s'hauran d'ajustar a allò que disposa l'Ordenança del paisatge. Es procurarà que els materials, els acabats, el cromatisme i la composició

volumètrica tinguin en compte l'entorn en què s'inscriuen i, quan sigui necessari, es realitzaran noves plantacions vegetals que ajudin a integrar els volums construïts en el seu entorn.

11. En qualsevol cas, es prioritzarà la rehabilitació d'edificacions o construccions existents en desús, abans d'autoritzar noves ocupacions amb noves construccions.
12. Aquestes noves construccions hauran de maximitzar la seva autosuficiència energètica a partir de la previsió de sistemes de generació energètica amb fonts renovables.
13. En qualsevol cas, en els elements no catalogats on es tingui nova constància de restes arqueològiques o siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica, les obres o intervencions hauran de ser condicionades a l'actuació preceptiva segons la legislació sectorial vigent.
14. En el supòsit que sobre una mateixa finca registral esdevinguin d'aplicació diverses qualificacions urbanístiques de sòl no urbanitzable que permetin l'efectiva implantació de construccions i/o instal·lacions, aquestes s'hauran de situar preferentment en aquella part del sòl de menys protecció o bé justificar el seu millor emplaçament en base a condicions d'accessibilitat, topogràfiques, ambientals o paisatgístiques.

Article 287. Reconversió de les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies

1. En les edificacions auxiliars vinculades a usos agrícoles, ramaders o forestals, de les masies i cases rurals incloses al catàleg, que hagin esdevingut obsoletes i en desús, i que es vulguin destinar a usos diferents als admesos a la clau específica del sòl no urbanitzable en la qual s'ubiquin, s'admet la seva reconversió, amb l'objecte de corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
2. Es considerarà que generen un impacte paisatgístic negatiu totes aquelles edificacions auxiliars en desús, especialment les que es trobin situades en indrets fràgils o d'alta exposició visual (punts prominents, carenes, llocs elevats, etc.), les que interfereixen amb les visuals destacades, les que presentin volumetries discordants amb l'entorn (gran tamany/alçada, ordenacions lineals excessives, etc.) així com aquelles que desfiguren o interfereixen amb el conjunt principal de la masia a la qual pertanyen.
3. La reconversió de les edificacions auxiliars en desús es farà d'acord amb els condicions establertes en aquest article i en la legislació vigent i requerirà la redacció d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística que englobi tot el conjunt de la masia i justifiqui la solució adoptada d'acord amb l'objectiu de corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, seguint els criteris definits en l'Article 288.5.
4. La reconversió de les edificacions auxiliars en desús es podrà portar a terme:
 - a. Mitjançant l'eliminació de la totalitat de la construcció ramadera/agrícola/forestal (preexistent a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme) i la posterior ampliació del conjunt principal amb cossos annexos, amb una edificabilitat que s'obtindrà a raó de 1 m²st per cada 5 m² d'edificació auxiliar enderrocada.

Aquests cossos annexos tindran un sostre màxim corresponent al 50% de la superfície construïda del conjunt principal. En tot cas, per tal de poder materialitzar l'edificabilitat esmentada serà exigible l'efectiva eliminació de la totalitat de la unitat. En la nova construcció que resulti es podran admetre usos complementaris i/o auxiliars directament vinculats als del

conjunt principal. Aquesta possibilitat s'admet en totes les masies incloses al catàleg per motius arquitectònics, històrics, paisatgístics o ambientals.

- b. Mitjançant la reducció de la superfície construïda de l'edificació auxiliar, de manera que el sostre a mantenir s'obtingui a raó de 1 m²st per cada 5 m² de construcció ramadera /agrícola /forestal preexistent.

En la construcció fruit de la reducció es podran admetre tots els usos admesos en el conjunt principal de la masia amb excepció de l'habitatge familiar i de l'ús hoteler. Aquesta possibilitat s'admet en totes les masies incloses al catàleg.

- c. Mitjançant l'adequació de les característiques formals, materials, cromàtiques o d'acabats de l'edificació auxiliar, sempre i quan aquesta es trobi situada a menys de 100m del conjunt principal, i tingui una superfície en planta inferior als 300m².

Les edificacions auxiliars que hagin adequat les característiques esmentades per a reduir l'impacte paisatgístic, es podran destinar als usos d'educació en el lleure i esbarjo; artesanal, artístic i professional.

Article 289. Usos admesos en les masies i cases rurals preexistents

1. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics, així com en les ampliacions derivades de l'aplicació de l'Article 288, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admetrà també la implantació dels següents usos, prèvia obtenció de la llicència o autorització pertinent, sempre que s'acrediti el manteniment de l'activitat agrària, ramadera i/o forestal així com la custòdia del territori en les finques en les que s'ubiquin les masies o cases rurals:
 - a. Habitatge familiar, amb les condicions de l'**Article 282**
 - b. Residència col·lectiva (inclou les cases de colònies)
 - c. En les masies i cases rurals, el conjunt principal de les quals superi els 1.000 m² s'hi podran admetre els usos hotelers, que no contemplin l'apart-hotel ni l'ús en condomini
 - d. Turisme rural, en aquelles modalitats previstes en la legislació sectorial vinculades a l'allotjament rural, amb les seves limitacions i capacitats
 - e. Restauració
 - f. Activitats d'educació en el lleure i activitats col·lectives d'esbarjo.
 - g. Equipaments i serveis comunitaris (usos docents, sanitari-assistencials, sòcio-culturals, esportius, religiós, funeraris, etc).
 - h. Activitats artesanals, artístiques i professionals
 - i. Guàrdia i custòdia d'animals (inclou clíniques veterinàries)
2. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg únicament per motius socials, l'ús principal serà el d'habitatge familiar vinculat a l'explotació. També s'admetran, com a usos complementaris, els usos artesanals, artístics i professionals i l'educació en el lleure.
3. En les edificacions auxiliars preexistents, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admeten els usos d'exposició de plantes, vivers i horts i la guàrdia i custòdia d'animals.

4. Els usos admesos en les masies i cases rurals han de ser compatibles amb l'activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica de la finca.
5. En aquelles masies que hagin estat incloses al catàleg únicament per motius socials, qualsevol canvi d'ús requerirà d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística, així com de l'aplicació de les mesures necessàries que l'estudi identifiqui.
6. Les noves edificacions i els usos d'aquelles masies i cases rurals situades en terrenys inundables, es realitzaran tenint en compte les limitacions expressades a l'article 14bis del RDPH.
7. Els usos admesos en el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents, així com els admesos en les edificacions auxiliars, i en aquelles edificacions o ampliacions fruit de la reconversió d'edificacions agrícoles, ramaderes i/o forestals en desús, queden recollits en el Quadre de l'Article 424.2 d'aquestes normes.

Article 303. Àmbits de protecció.

El POUM delimita els diferents creixements històrics de la ciutat, reconeixent les àrees urbanístiques homogènies les quals, per raó del seu valor històric, social, arquitectònic, arqueològic i tipològic, es classifiquen en diferents àmbits de protecció. Cadascun d'aquests àmbits té una regulació específica que estableix les mesures necessàries per la preservació de les característiques arquitectòniques i paisatgístiques del conjunt.

Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics d'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:
 - a. **Edificació situada en relació amb el vial**, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
 - b. **Edificació situada en relació amb la parcel·la**, són aquelles edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
 - c. **Edificació situada en relació amb l'illa** o part d'aquesta, amb un tipus d'ordenació volumètrica flexible. En aquest cas, el paràmetres de l'ordenació volumètrica poden ser regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la parcel·la o en relació amb el vial segons el cas.
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb l'apartat 3 següent. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'Article 325. **Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.**
3. En relació amb els tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el Capítol II d'aquest títol:

SECCIÓ	SUBSECCIÓ	ARTICLE	EN RELACIÓ AL VIAL	EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA	EN RELACIÓ AMB L'ILLA			
S 2a	Ss 1a	333	Parcel·la i illa	•	•	•		
		334	Parcel·la mínima	•	•	•		
		PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA	335	Forma de la parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la	•	•	•	
			336	Terreny i pendent d'una parcel·la	•	•	•	
			337	Solar	•	•	•	
	Ss 2a	338	Índex d'edificabilitat neta de parcel·la	•	•	•		
		339	Sostre edificable màxim de parcel·la	•	•	•		
		PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA	340	Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	•	•	•	
			341	Augment de la densitat i l'edificabilitat en edificis existents sotmesos al règim de propietat horitzontal	•	•	•	
			342	Ocupació màxima de parcel·la	•	•	•	
	Ss 3a	PARÀMETRES EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA	343	Espai lliure de la parcel·la		•	•	
			344	Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions		•	•	
		PARÀMETRES EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA	345	Línia d'edificació	•	•	•	
			346	Adaptació topogràfica del terreny		•	•	
			347	Tanques a espai públic i entre veïns	•	•	•	
	S 3a	Ss 1a	348	Alineació de vial	•	•	•	
			PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER	349	Amplada del vial o carrer	•	•	•
				350	Rasants	•	•	•
		Ss 2a	PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER	351	Alineació de l'edificació respecte el carrer	•		○
				352	Front principal i front secundari	•		○
353				Fondària edificable i fondària edificada històrica	•		○	
354				Parets mitgeres	•		○	
355				Pati d'illa	•		○	
356				Pati davanter i pati posterior de parcel·la	•		○	
357				Edificacions en els patis d'illa	•		○	
S 4a	PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI	358	Edificació principal	•	•	•		
		359	Edificació auxiliar	•	•	•		
		360	Edificacions auxiliars tradicionals	•	•	•		
		361	Instal·lacions auxiliars	•	•	•		
		362	Sostre d'un edifici	•	•	•		
		363	Façanes d'un edifici	•	•	•		
		364	Nombre màxim de plantes	•	•	•		
		365	Alçària reguladora	•	•	•		

SECCIÓ	SUBSECCIÓ	ARTICLE	EN RELACIÓ AL VIAL	EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA	EN RELACIÓ AMB L'ILLA
		366	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb el vial	•	○
		367	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb la parcel·la		•
		368	Planta baixa	•	•
		369	Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el vial	•	○
		370	Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la		•
		371	Planta soterrani	•	•
		372	Planta altell	•	•
		373	Planta pis	•	•
		374	Últim forjat	•	•
		375	Coberta i elements autoritzats per damunt ARM	•	•
		376	Planta sota-coberta	•	•
		377	Planta àtic	•	•
		378	Alçària lliure i construïda d'una planta	•	•
		379	Cossos sortints	•	•
		380	Elements tècnics de les instal·lacions i compostius d'una façana	•	•
		381	Patis de ventilació i il·luminació	•	•

• Paràmetre d'aplicació
○ Paràmetre d'aplicació en cas que alguna edificació es situï en relació amb el vial

Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
 - a. Directament amb les unitats de m² de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
 - b. A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

3. El sostre edificable màxim teòric de parcel·la, és el que es determina en els plànols d'ordenació a les zones R1 i R2, es calcularà a partir del nombre de plantes i profunditat teòriques de la parcel·la. Quan els edificis existents no hagin esgotat el sostre edificable màxim es permetrà assolir-lo segons estableix cada zona.
4. El sostre corresponent a les plantes sota-coberta, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.
5. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m², per destinar-lo a diferents usos.
6. El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:
 - a. En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
 - b. En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat.
 - c. En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
 - d. En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
 - e. En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 45 del RPLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.

Article 343. Espai lliure de la parcel·la

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació principal resultant, regulada en l'**Article 358. Edificació principal**, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Excepcionalment la regulació concreta de cada zona pot admetre edificacions auxiliars en aquest espai.
3. L'espai lliure de parcel·la pot ser cobert parcialment mitjançant toldos o carpes. Aquests podran disposar d'un suport fixe coincidint amb la línia límit de parcel·la.
4. Els moviments de terres i instal·lacions auxiliars en l'espai lliure de parcel·la venen regulats en caràcter general en l'**Article 346. Adaptació topogràfica del terreny** i l'**Article 361. Instal·lacions auxiliars** respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
5. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen pati d'illa, i es regulen en l'**Article 355. Pati d'illa** i l'**Article 356. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la**.

6. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquesta normativa pels patis mancomunats.
7. En els espais lliures de parcel·la de titularitat privada que estan subjectes a un ús públic, identificats en els plànols d'ordenació amb l'epígraf (p), no s'admeten edificacions auxiliars ni instal·lacions auxiliars, es tractaran com una continuïtat de l'espai públic i romandran preferentment arbrats i enjardinats. No s'admetran tanques que els delimitin o n'impedeixin l'accés públic.
8. En el tipus d'edificació en relació amb el vial, excepte en la zona R1, els espais lliures interiors de l'illa no edificables es podran destinar, de forma individual o mancomunadament, a aparcament. En aquest supòsit el tractament i ordenació d'aquests espais haurà de complir amb les condicions establertes a la Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments.
9. S'admetrà l'ocupació de part de l'espai lliure de parcel·la per la rampa d'accés a la planta soterrani. En aquest cas, la rampa s'haurà de situar (en continuïtat) adossada a l'edifici al que dona accés i s'integrarà en la seva composició i volumetria.

Article 344. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints -amb les excepcions definides en l'**Article 379. Cossos sortints**, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.

Article 345. Línia d'edificació

1. La línia d'edificació és la línia límit fins a la qual es pot edificar.
 - a. En l'edificació situada respecte la parcel·la, correspon al perímetre regulador màxim d'edificació definit en l'**Article 344. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions**.
 - b. En l'edificació situada respecte el carrer correspon a: la línia de façana, la fondària edificable i, si s'escau, als límits laterals definits en els plànols d'ordenació.

Article 346. Adaptació topogràfica del terreny

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. En les zones de sòl urbà on aquest POUM permet la formació de terrasses i anivellaments, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents. Les determinacions contingudes en aquest apartat no seran d'aplicació a les Zones Industrials (claus A1) ni tampoc a les Zones de Serveis en entorn industrial (claus A2a i A2b):
 - a. S'estableix com a línia de rasant teòrica dels laterals de la parcel·la, aquella que resulta de traçar una línia de nivells, des de la cota de la vorera en el punt d'intersecció del front de la parcel·la amb el lateral fins a la intersecció d'aquest lateral o de la seva projecció amb la vorera contraposada.
 - b. Qualsevol actuació a dins de l'espai lliure d'una parcel·la respectarà sempre una separació a tots els seus límits, excepte en línia de vial, de manera que la franja resultant resti topogràficament inalterada respecte la línia de rasant teòrica dels laterals definida en l'apartat anterior. Les úniques actuacions permeses en aquesta franja seran la construcció de la tanca de parcel·la i la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani. Aquesta separació variarà segons la superfície de la parcel·la o finca, en atenció als següents supòsits:
 - Superfície ≥ 2.000 m², separació de 3 m
 - Superfície ≥ 800 i < 2.000 m², separació de 2 m
 - Resta de casos, separació d'1 m
 - c. Les plataformes d'anivellament que respectaran aquestes separacions als límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1 m per damunt o a més de 2 m per sota de la cota natural del terreny.
 - d. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord amb el pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior i respectant sempre les separacions als límits.
 - e. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni de 2 m per sota de la cota natural del terreny. Aquests murs no se situaran a menys de 5 m l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 m fins el 40% ni a menys de 3 m en pendents superior al 40%.

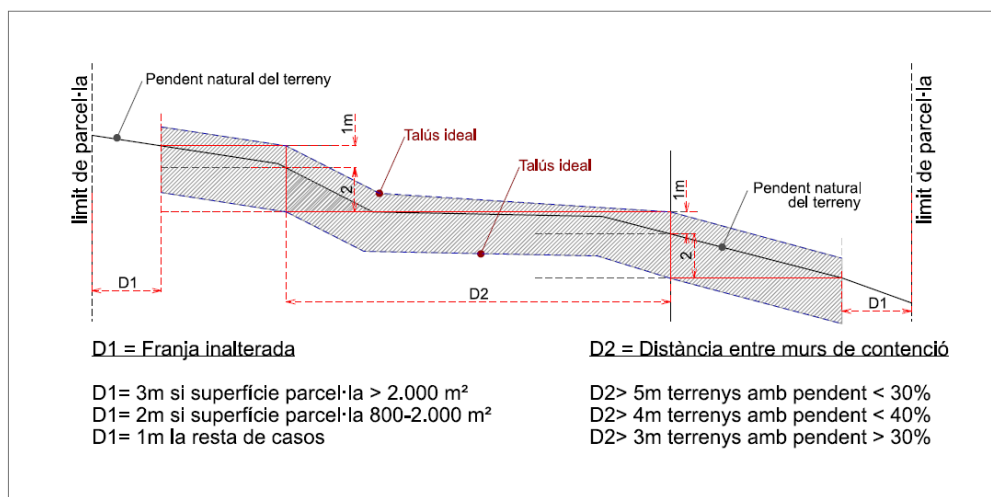


Figura 1

- f. S'autoritza un ampit o barana calada de fins a 0,90 m d'alçada per sobre dels murs de contenció.
 - g. En els casos en que com a resultat del projecte d'urbanització la rasant del carrer quedi situada sensiblement per sobre de la cota natural del terreny es podran redactar plans especials o estudi volumètric previ a la llicència que abastin una illa sencera o conjunt edificatori per a la definició d'una nova topografia de referència. La redacció d'aquests plans especials podrà ser requerida per l'Ajuntament de Vic com a resultat previ a la concessió de llicències d'edificació. En cas d'absència d'aquest pla especial l'arquitecte municipal podrà establir criteris d'interpretació sobre la cota natural del terreny que seran d'obligat compliment en tota l'illa o conjunt edificatori.
3. En les Zona industrial i Zona de serveis les plataformes de anivellació quedaran limitades, per aquell perímetre que com a conseqüència del moviment de terres generi un mur de contenció o talús de terres de fins a 3,00 m d'alçada com a màxim per sobre o sota del terreny natural, excepte en el front principal, que s'haurà d'ajustar a la rasant del vial.

Article 348. Alineació del vial o línia de carrer

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.
2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer o la línia de carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

Article 351. Alineació de l'edificació respecte del carrer o línia de façana

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.

2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.
3. No s'admeten, amb caràcter general, les reculades de l'edificació ni de les tanques, ni en planta baixa ni en planta pis, llevat que s'indiqui expressament en la regulació pròpia de zona.

Article 352. Front principal i front secundari.

1. Els fronts o façanes d'una edificació són els paraments que defineixen la seva envoltant vertical.
2. Quan una edificació té fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:
 - a. El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
 - b. El front secundari d'edificació, és aquell que pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari.
3. En l'edificació situada en relació amb el carrer, amb excepció de les zones R2c, R2h i R5, totes les façanes que limitin amb espai públic tindran la consideració de front principal i l'envolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dóna a espai públic.
4. En les zones R2c, R2h i R5, en cas que la fondària edificable només es reguli en una de les façanes, l'altra façana tindrà consideració de front secundari. *Figura 2*
5. En l'edificació situada en relació a la parcel·la o illa totes les façanes tindran la consideració de front principal i se separaran 1 m del límit de les plataformes d'anivellament, excepte quan coincideixin amb la rampa d'accés a la planta soterrani.

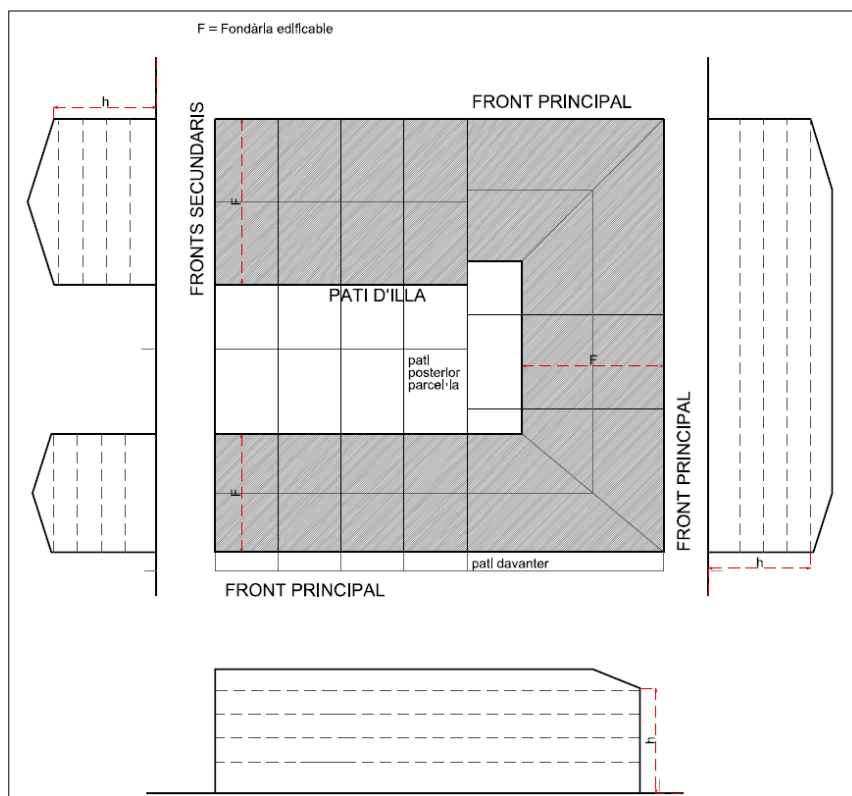


Figura 2

Article 354. Parets mitgeres

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació
2. Quan a conseqüència de diferents alçades entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que sigui temporalment, s'hauran d'acabar amb material i color de façana.
3. Les parets mitgeres s'hauran d'adequar a les condicions establertes a l'*Ordenança del Paisatge*.

Article 358. Edificació principal

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Formen part de l'edificació principal els espais exteriors coberts, que són els espais amb sostre, oberts a l'exterior en un o més costats i que no sobresurten de la línia d'edificació.
3. Les condicions de les edificacions principals venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la així com a sostre d'un edifici i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la. En les zones on l'edificació es situa en relació amb el vial, la superfície dels espais exteriors coberts computa com a sostre de l'edifici, mentre que en les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o l'illa, aquests computen el 50% de la seva superfície com a

sostre edificable màxim de la parcel·la i la seva projecció en planta computa com a ocupació de parcel·la.

Article 362. Sostre d'un edifici

1. El sostre d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació principal, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes. En el càlcul del sostre d'un edifici es computen els següents elements:

- Totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloses la planta sotacoberta computable tal com es defineix en l'**Article 376**, la planta àtic i la planta altell, si s'escauen,
- El 100% dels cossos sortints tancats, segons determina l'**Article 379**,
- El 50% dels cossos sortints semitancats, segons determina l'**Article 379**,
- Els espais exteriors coberts, segons determina l'**Article 358** (el 100% en les edificacions situades en relació al vial i el 50% en les edificacions situades en relació a la parcel·la o l'illa),
- La superfície dels patis de ventilació i il·luminació estrictament necessària per donar compliment a la normativa vigent, tal com es determina en l'**Article 381**.

Queden exclosos d'aquest còmput:

- Les plantes soterrani, tal com estan definides a l'**Article 371**,
- Els cossos sortints oberts, tal com determina l'**Article 379**,
- Els espais intermedis amb l'exterior que no superin els paràmetres definits a l'**Article 379**,
- La superfície dels patis de ventilació i il·luminació que superi la superfície necessària per donar compliment a la normativa vigent, tal com es determina en l'**Article 381**,
- Les edificacions auxiliars definides a l'**Article 359** i les edificacions auxiliars tradicionals definides a l'**Article 360**,
- Les instal·lacions auxiliars definides a l'**Article 361**.

2. El sostre d'un edifici, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.

3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'**Article 368. Planta Baixa** referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica

1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, i que variarà segons el tipus d'ordenació, fins el pla superior de l'últim forjat o, quan així s'indiqui, fins al punt a no sobrepassar per cap element de l'edificació.

2. L'alçària històrica es correspon amb la mesura vertical del cos principal sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del punt d'aplicació fins al pla superior de l'últim forjat si la coberta és plana o amb la seva intersecció amb el pla superior de l'element estructural de la coberta si és inclinada. Es determinarà mitjançant un estudi historicoarquitectònic de la finca, en el que es determinarà el volum originari i els creixements de l'edificació al llarg dels anys.

3. L'alçària reguladora màxima de l'edificació és la que s'estableix a les normes aplicables a cada zona i en els plànols d'ordenació.
4. L'alçària reguladora correspondrà a la mesura vertical que fixa l'alçada límit mesurada des del punt d'aplicació fins al pla superior de l'últim forjat. *Figura 6 i 7*
5. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipologia d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

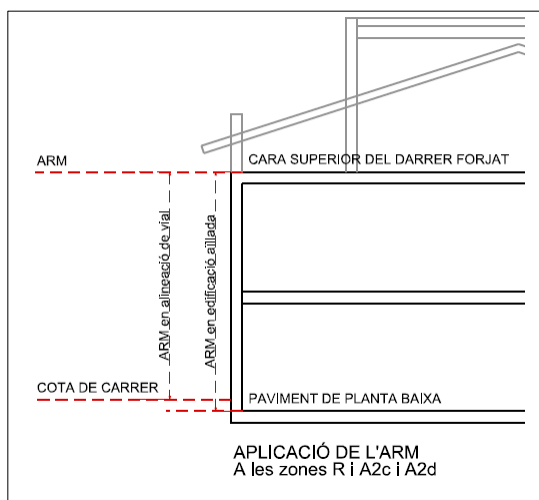


Figura 6

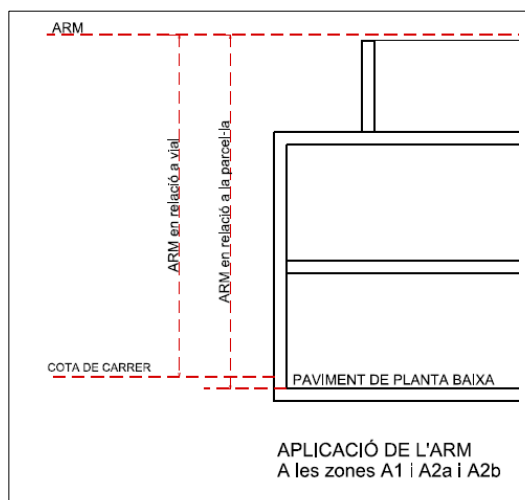


Figura 7

6. En les edificacions existents en les zones R, A2c i A2d, quan es realitzi una intervenció d'increment del nombre de plantes, l'alçada reguladora màxima de l'edifici serà la suma de l'alçada actual fins a la cara superior de l'últim forjat existent, més 3,10 m per cada planta que s'afegeixi, sense superar l'alçària reguladora màxima establerta en la normativa de la zona o subzona. En les actuacions d'augment d'alçada sense addició de més plantes en l'edifici, es prendrà com a alçada actual el paviment de l'última planta de l'edifici.

Article 371. Planta soterrani

1. La planta soterrani és tota planta situada sota de la planta baixa.
2. En el tipus d'ordenació en relació amb el vial segons relació amb el carrer, la planta soterrani serà la situada per sota la planta baixa, tingui o no obertura a l'exterior com a conseqüència dels desnivells.
3. En els altres tipus d'ordenació, tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota final de terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'1,00 m per damunt del nivell del terreny modificat. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
4. S'admet la construcció de 4 plantes soterrani a sota de la planta baixa, llevat que es disposi una altra previsió en la regulació específica de les subzones. Sota sistemes, no hi ha limitació. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.
5. En edificació situada en relació amb el vial, llevat que s'indiqui una altra previsió en la regulació de la zona o subzona, les plantes soterrani podran ocupar fins el 90% de la parcel·la, excepte aquelles

situacions on es permeti una major ocupació en planta baixa en les quals podran assolir en planta soterrani la mateixa ocupació. En l'edificació situada en relació a la parcel·la, llevat que s'indiqui una altra previsió en la regulació de la zona o subzona, el soterrani podrà ocupar, respectant les separacions mínimes o fixes, fins el 60% de la parcel·la excepte aquelles situacions on es permeti una major ocupació en planta baixa en les quals podran assolir en planta soterrani la mateixa ocupació.

6. L'alçada lliure interior mínima de les plantes soterranis, inclosos els passos d'instal·lacions o elements estructurals, és de 2,20 m.

Article 374. Últim forjat

L'últim forjat resistent és el sostre horitzontal, real o possible, de la darrera planta admesa en l'ordenació per aplicació de l'alçada reguladora i el nombre de plantes. Aquest sostre, en cas que no es construís, se li assignaria un gruix virtual de 0,40 m.

Article 375. Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora

1. Per damunt de l'alçada reguladora màxima fixada, únicament s'admetrà la resolució de la coberta mitjançant dues tipologies: inclinada o plana. En cada solar s'haurà d'optar únicament per una de les dues tipologies,

En el cas d'edificacions amb coberta inclinada, en l'ordenació en relació al vial, es permetrà solucions mixtes de terrasses a la façana del pati interior.

2. En l'opció de coberta inclinada, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses: *Figura 17*
 - a. La coberta de l'edifici, d'inclinació no superior al 32% presa en relació a un pla horitzontal i de gruix teòric màxim 0,20 m, i que el seu vol màxim sigui determinat per un mínim de 0,60 m i per un màxim igual al vol màxim dels cossos sortints de la façana. Per tal que la utilització d'aquest espai no afecti negativament a la composició de les façanes dels edificis i se'n mantinguin les proporcions es fixa una alçada màxima de separació entre l'alçària reguladora màxima i l'arrencada de la coberta. Aquesta alçada màxima de separació serà de 0,50 m per a l'ordenació segons alineació de vial (excepte en les zones R1 i R2 on l'arrencada de la coberta ha de coincidir amb la cara superior de l'últim forjat) i d'1 m per a l'ordenació aïllada.
 - b. Els elements tècnics de les instal·lacions: caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant que la seva volumetria quedi dins els gàlibs virtuals que resultessin de l'aplicació del punt anterior exceptuant les zones R1 i R2, que han de quedar dins dels gàlibs reals.
 - c. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.
 - d. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions permesos i també claraboies i plaques de captació solar, ambdues hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 0,40 m d'aquesta en cap punt. Si les plaques necessiten inclinacions diferents de les de coberta caldrà integrar-les com a elements

tècnics de les instal·lacions o bé utilitzar altres tipus de captadors que ho permetin. A les zones R1 i R2, caldrà tenir en compte el mínim impacte visual sobre la via pública.

- e. Els careners de coberta no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçada de l'arrencada de la coberta en l'ordenació segons alineacions ni en més de 4,00 m l'alçada reguladora màxima en l'ordenació segons edificació aïllada.
- f. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada amb una dimensió màxima d' 1 m de cada costat. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 5% de la superfície de coberta.
- g. En l'ordenació segons alineació de vial, si la planta sotacoberta o darrera planta té sortida a nivell a un terrat aquest quedarà limitat frontalment per la distància que correspongui de construir la coberta inclinada des de la seva arrencada fins a 1,10 m sobre el terrat acabat. Aquestes separacions es construiran com a coberta inclinada.
- h. Tots els elements que no estiguin expressament admesos en aquest article no s'admetran amb caràcter general, encara que puguin ésser de tipus provisional o desmuntable.

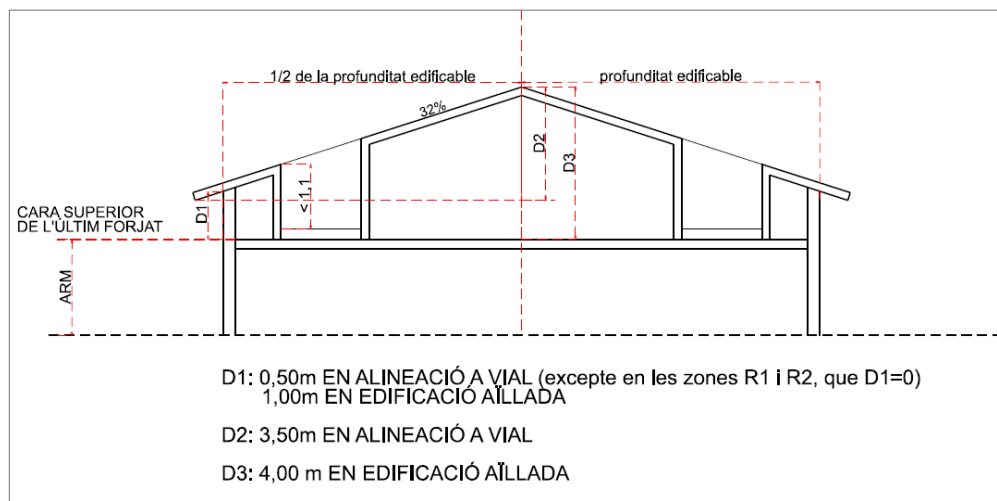


Figura 17

3. En l'opció de coberta plana, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses:
 - a. La planta àtic sempre i quan es disposi segons s'indica (Figures 18 i 19):
 - La coberta de la planta àtic se situarà, com a màxim, a 4 m per sobre de l'alçada reguladora màxima.
 - Puntualment, els elements tècnics de les instal·lacions podran arribar fins a 4,8m per damunt de l'alçada reguladora màxima sempre i quan se situïn dins dels gàlibs indicats gràficament. (Figura 18)

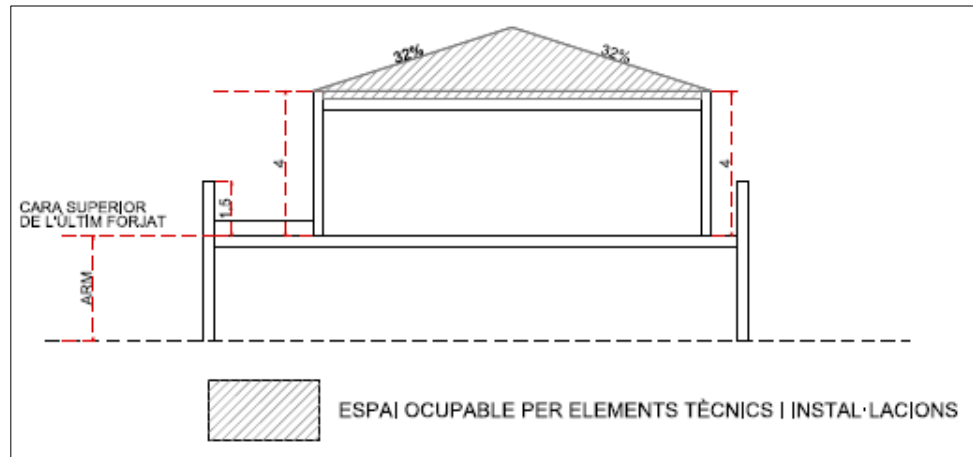


Figura 18

- El volum de la planta àtic haurà de respectar les distàncies als límits següents: *Figura 19*
 - En ordenació segons alineació a vial, 3 m respecte la façana del carrer o espai públic; 2 m respecte les finques veïnes; i 1 m respecte la façana interior.
 - En ordenació segons edificació aïllada, 3 m respecte a tots els límits.
- La seva ocupació en planta no podrà ser superior al 35% de l'ocupació teòrica de la planta immediatament inferior.
- Els elements tècnics de les instal·lacions i les xemeneies que superin l'alçada de 1,5m per damunt de la cara superior de l'últim forjat, s'hauran de situar dins el perímetre edificable per la planta àtic i computaran en el percentatge del 35% d'ocupació màxima d'aquest.
- Aquesta planta àtic només s'admetrà al damunt de la planta més alta de l'edifici.
- En el cas de parcel·les amb més d'un edifici, cadascun d'ells podrà disposar d'una planta àtic justificant el compliment del 35% d'ocupació en el propi edifici.

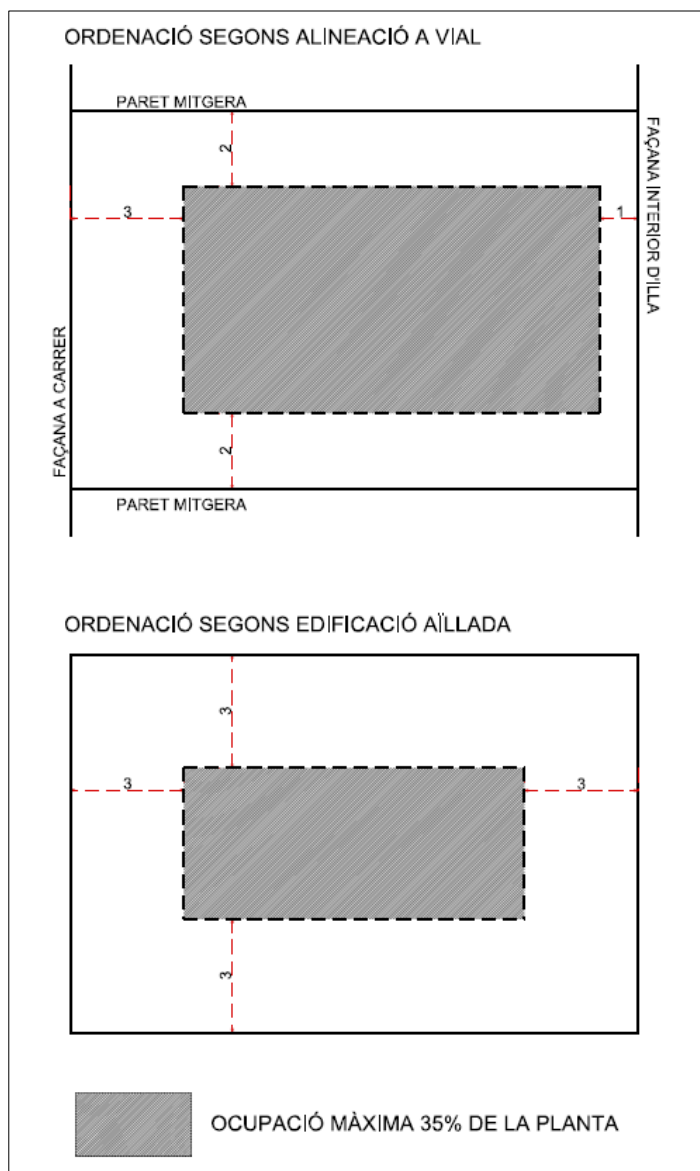


Figura 19

- b. Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb alçada màxima de 0,60 m respecte la cara superior de l'últim forjat.
- c. Les baranes de façanes i dels patis. Aquestes baranes no podran sobrepassar 1,5 m des de la cara superior del darrer forjat.
- d. Els elements de separació entre terrats de diferents propietats. Aquests podran ser de material opac fins a una alçada d'1,5 m des de la cara superior del darrer forjat. La resta, i fins a l'alçada màxima total d'1,80 m des de la cota del paviment acabat, serà de reixat o vegetal, i haurà de respectar una distància d'1 m respecte les façanes a carrer i a interior d'illa.
- e. Els elements tècnics de les instal·lacions: caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant la volumetria dels quals no superi l'alçada de 1,5m per damunt de la cara superior de l'últim forjat, o bé quedi dins els gàlibs virtuals definits en el primer punt. Excepcionalment, per damunt d'aquests gàlibs s'admetran les xemeneies corresponents a l'habitatge de la planta àtic, les antenes i els parallamps.

- f. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.
- g. S'admet la instal·lació de pèrgoles, sempre i quan respectin les distàncies mínimes a límits de l'edificació establerts amb caràcter general.
- h. En les zones d'ús residencial (clau R), en les cobertes planes situades sobre la planta baixa només s'admeten els elements descrits en els punts b, c, d, f i g d'aquest apartat. Excepcionalment, s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions quan per criteris d'adaptació paisatgística es consideri més adequat situar-los en la coberta de la planta baixa que en la coberta general de l'edifici. En general aquests elements tècnics de les instal·lacions no podran superar l'alçada de 1,5m respecte la cara superior del forjat de la planta baixa, però puntualment podran assolir alçades superiors (amb un màxim de 3,5m respecte la cara superior del forjat de la planta baixa), quan se situin a una distància dels perímetres de la coberta equivalent a la seva alçada.
- i. Tots els elements que no estiguin expressament admesos en aquest article no s'admetran amb caràcter general, encara que puguin ésser de tipus provisional o desmuntable.

Article 379. Cossos sortints

1. Són els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la planta primera. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Cossos sortints tancats són miradors, tribunes, galeries i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixes. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
3. Cossos sortints semitancats són aquells que tenen tancat algun dels seus costats, amb tancaments fixes. El 50% de la superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
4. Cossos sortints oberts són aquells tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'1,2 m d'alçada, sense tancar tot el perímetre de la seva volada, ni amb elements fixes que els delimitin, amb excepció dels elements lleugers regulats en l'ordenança del paisatge. Es considera part oberta dels cossos sortints aquella que a partir d'un pla paral·lel a façana compleixen amb la definició de cossos sortints oberts. També es consideren cossos sortints oberts aquells balcons i terrasses volades que limiten lateralment amb espais intermedis amb l'exterior. Els cossos oberts no computen a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
5. L'edificabilitat d'aquells espais que s'ajustin a la descripció d' "*espais intermedis amb l'exterior*" segons la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat, no computarà quan no superi un 5% del sostre construït dedicat a l'ús habitatge, en les zones R4 i R6. En les zones R1 i R2, en el cas de les façanes interiors, s'admetran els espais intermedis sempre que les condicions de l'edificació del conjunt ho permetin, i aquests no computaran a efectes d'edificabilitat quan no superin un 2% del sostre dedicat a l'ús habitatge.
6. En el tipus d'ordenació de l'edificació en relació a la parcel·la o l'illa, els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la, i s'han de situar dins el perímetre regulador màxim d'edificació definit en ***l'Article 344. Separacions mínimes i fixes a límits de***

parcel·la i entre edificacions. amb excepció dels cossos sortints de les façanes que donen front a un espai públic, els quals es regulen segons l'apartat següent.

7. Regulació del vol màxim i de les dimensions màximes dels cossos sortints:
- a. S'exceptuen d'aquesta regulació les zones R1 i R2, considerant que la regulació d'aquestes zones estableix una normativa pròpia dels cossos sortints.
 - b. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment al pla de façana.
 - c. En les façanes que donen front a un espai públic, la regulació dels cossos sortints és la següent:
 - El vol màxim serà funció de l'amplada del vial, o de la zona o subzona, i quan es tracti d'un espai lliure públic, del vial més ample que arribi a l'espai lliure.
 - En els carrers d'amplada inferior a 10 m es podran volar cossos sortints oberts sense excedir un vol màxim de 0,30 m, si bé no serà permès de volar cossos sortints tancats.
 - En els carrers d'amplada igual o superior a 10 m es podrà optar per una de les dues opcions compositives següents:

Opció A:

 - 0,60 m de vol màxim (per a cada planta).
 - Superfície màxima de voladiu igual al vol màxim multiplicat pel 50% de la longitud de façana.
 - Els cossos tancats podran ocupar, com a màxim, el 25% de la superfície del voladiu.

Opció B:

 - 1 m de vol màxim (per cada planta).
 - Superfície màxima de voladiu igual al vol màxim multiplicat pel 60% de la longitud de la façana.
 - Els cossos tancats hauran de tenir el caràcter d'espai intermedi amb l'exterior, segons allò que prevegi la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat.
 - Els cossos tancats ocuparan entre un 20% i un 70% de la superfície del vol.
 - En qualsevol cas, en tots els nous àmbits de desenvolupament i de gestió, únicament s'admeten els cossos volats segons les característiques de l'opció B. La superfície ocupada per aquests espais intermedis no computarà a efectes de l'edificabilitat de l'àmbit.
 - La construcció de cossos sortints sobre l'espai públic se situarà de tal forma que cap dels seus punts es trobin situats a menys de 3 m de la rasant de l'espai públic i amb les limitacions fixades en aquesta norma.
 - d. Pel que fa als cossos volats a l'interior d'illa de les edificacions situades en relació amb el vial, el vol màxim vindrà establert per la distància entre profunditats edificables o altre tipus de limitacions del volum edificatori a l'interior d'illa. Aquesta distància es mesurarà en perpendicular des del punt mig de la façana. La relació entre distàncies i vols màxims és la següent:
 - Distància igual o inferior a 15 m: no s'admeten voladuis.
 - Distància entre 15 m i 50 m: vol màxim de 0,60 m

- Distància superior a 50 m: vol màxim d'1 m

L'ocupació màxima dels cossos sortints és del 60% de la longitud de la façana i només s'admeten els cossos sortints oberts i els cossos sortints tancats que siguin "espais intermedis" segons descripció del decret d'habitabilitat.

- e. Les arestes de finestres no podran acostar-se a menys de 0,60 m de l'eix de les parets mitgeres i, el vol de balcons i tribunes no podrà sobresortir d'un pla vertical perpendicular a la façana traçat a 1 m de la intersecció de l'eix de la mitgera amb el pla exterior de façana.
- f. Pels casos en què el vol dels cossos sortints sigui superior al vol del ràfec, no s'admeten cossos sortints per sobre de l'últim forjat resistent, real o possible.

Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions

1. Són elements tècnics de les instal·lacions d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació, que no són habitables ni transitables, a excepció dels components específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple les caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant. També els elements puntuals com xemeneies, antenes i parallamps.
2. Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici, hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer, i s'hauran d'adequar a les condicions establertes a l'Ordenança del paisatge.
3. S'hauran de projectar tenint en compte que quedin amagats dins els gàlibs o volums màxims que resultin de l'aplicació de la normativa per a edificacions en cada zona o tipus d'ordenació. Per sobre d'aquests límits només s'admetran elements puntuals com ara xemeneies, antenes o parallamps. En qualsevol cas, la seva formalització serà revisada pels tècnics municipals, els quals l'aprovaran o en proposaran modificacions.
4. Les admissions o extraccions d'aire hauran de situar-se sempre per sobre de 2,50 m de la rasant del carrer en alineació de vial o per sobre del terreny acabat en la resta d'ordenacions.

Article 381. Patis de ventilació i il·luminació

1. Són aquells espais no edificats dins el volum de la construcció la funció dels quals és donar ventilació i/o il·luminació a les diferents dependències.
2. Tot allò que es disposi en aquesta normativa i els seus Annexos sobre patis és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per addició de plantes noves.
3. El celoberts i patis podran ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest POUM, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat corresponent.
4. Les dimensions mínimes dels patis de ventilació seran les regulades per la normativa sectorial vigent. El paviment acabat del pati haurà de situar-se a menys d'1 m per sobre del paviment acabat de la planta més baixa a la qual serveixi.

5. Quan en una zona o subzona sigui d'aplicació el paràmetre d'índex d'edificabilitat net de la parcel·la, només computarà a aquests efectes la superfície de patis estrictament necessària per a donar compliment a la normativa sectorial vigent; la resta de superfície de patis no computarà a efectes d'edificabilitat. Aquesta superfície computarà en cada planta excepte en les plantes on almenys una de les cares del pati tingui una permeabilitat superior al 50% cap a un espai lliure públic o privat d'unes dimensions superiors a les mínimes establertes pel pati que hi ventila.

Article 409. Definició de l'ús funerari

L'ús funerari es correspon amb les activitats dels serveis funeraris recollides en la LLEI 2/1997, de 3 d'abril, sobre serveis funeraris, que tenen la condició de servei essencial d'interès general, el qual pot ésser prestat per l'Administració, per empreses públiques o per empreses privades, en règim de concurrència en tots els casos.

Inclou també les activitats d'inhumació en els cementiris, els tanatoris i d'incineració en els crematoris, d'acord amb la regulació del DECRET 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

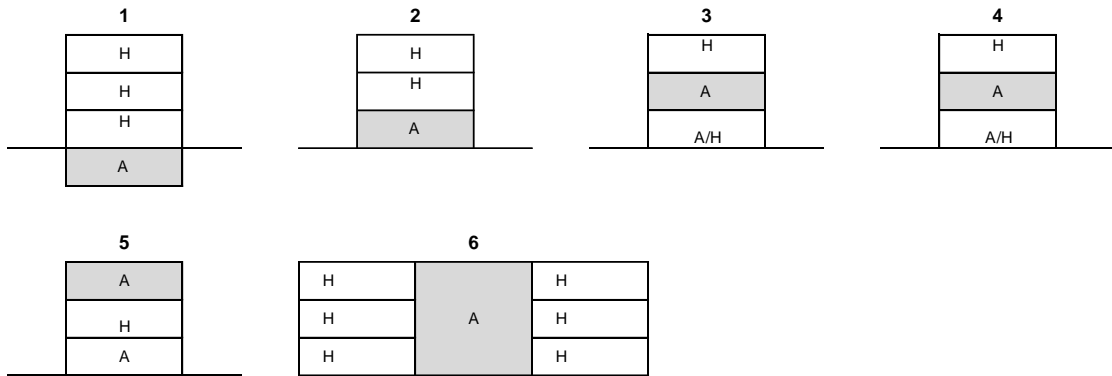
Article 421. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'un 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, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
 - a. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE
 - Situació 1: Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatge, amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 4: Activitat situada en planta primera d'edifici d'habitatges, amb accés comú amb els habitatges, amb independència dels usos de les plantes inferiors.
 - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge admès a les plantes inferiors.
 - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - b. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS
 - Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.

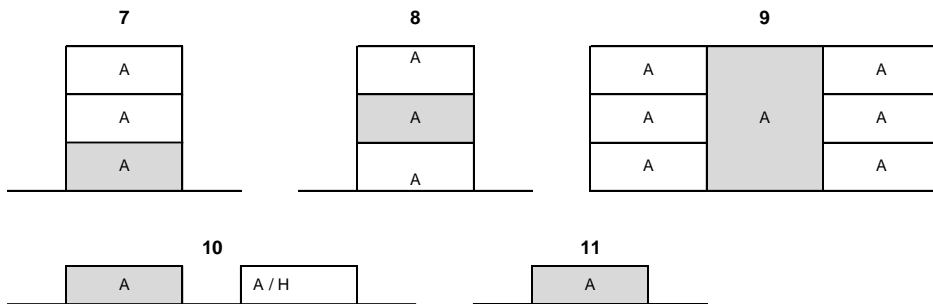
- Situació 10: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
- Situació 11: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

3. L'expressió gràfica de les situacions relatives d'acord amb la classificació anterior és la següent:

COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE



COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS



Article 423. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos en les diferents zones residencials, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

	R1		R2							R3				
	R1a	R1b	R2c	R2d	R2e	R2f	R2g	R2h	R2i	R3a	R3b	R3c	R3d	R3e
Habitatge familiar												1		
Habitatge plurifamiliar	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	1		
Residència Col·lectiva	5	5	5	5	5	5	5	5						
Comerç														
Serveis														
Oficines i administratiu														

Hoteler/Apartament turístic														
Restauració														
Recreatiu	6	6	6	6	6	6	6	6						
Artesania i tallers														
Magatzem			5	5	5	5	5	5			5			
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial														
Esportiu	4	4	4	4	4	4	4	4						
Sòcio-cultural														
Religiós			-											
Serveis tècnics i ambientals														
Indústria	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		

- 1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge)
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
- 6 les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar
- 7 només s'admet indústria del tipus "A"
- 8 s'admeten exclusivament serveis de titularitat pública

	R4								R5			
	R4a	R4b	R4c	R4d	R4e	R4f	R4g	R4h	R5a	R5b	R5c	R5d
Habitatge familiar												
Habitatge plurifamiliar		1										
Residència Col·lectiva												
Comerç			4									
Serveis			4							8	8	8
Oficines i administratiu									3	3	3	3
Hoteler/Apartament turístic												
Restauració												
Recreatiu												
Artesania i tallers									3	3	3	3
Magatzem												
Aparcament												

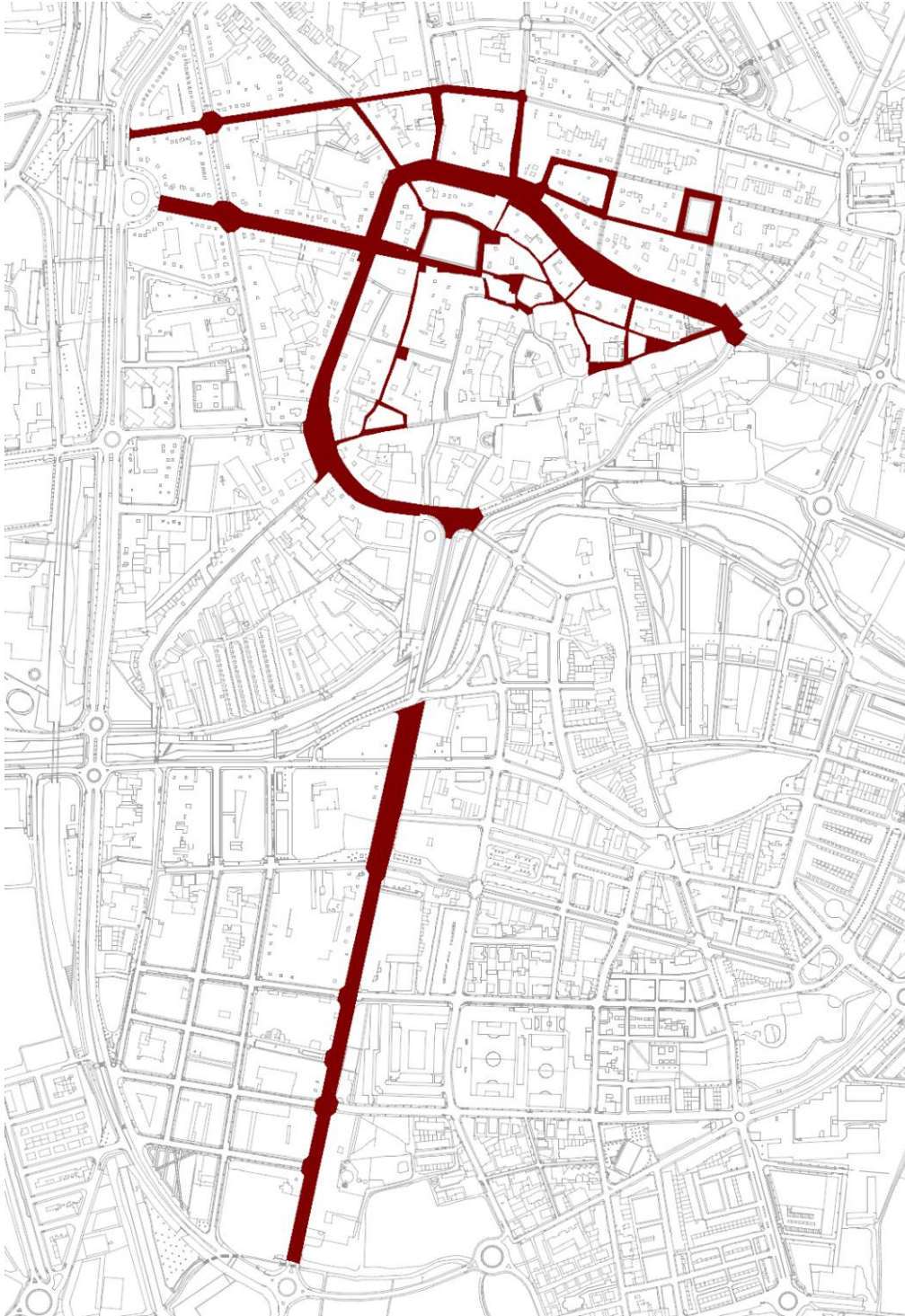
Docent				3					3	3	3	3
Sanitari-assistencial				3					3	3	3	3
Esportiu			4									
Sòcio-cultural			4									
Religiós												
Serveis tècnics i ambientals												
Indústria	7	7										

- 1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge)
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
- 6 les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar
- 7 només s'admet indústria del tipus "A"
- 8 s'admeten exclusivament serveis de titularitat pública

	R6						
	R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f	R6g
Habitatge familiar							
Habitatge plurifamiliar							2
Residència Col·lectiva							
Comerç							
Serveis	8		8	8	8	8	
Oficines i administratiu	3	3 i 4	3	3	3	3	
Hoteler/Apartament turístic							
Restauració		4					
Recreatiu		4					
Artesania i tallers	3	3 i 4	3	3	3	3	
Magatzem		4					
Aparcament							
Docent							
Sanitari-assistencial							
Esportiu		4					
Sòcio-cultural							
Religiós							

Serveis tècnics i ambientals							
Indústria		7					7

- 1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge)
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
- 6 les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar
- 7 només s'admet indústria del tipus "A"
- 8 s'admeten exclusivament serveis de titularitat pública



Plànol dels carrers a que fa referència la condició d'admissibilitat 5 del quadre d'usos anterior

2. Els usos admesos en les diferents zones d'activitat econòmica són els que s'especifiquen en el quadre següent:

	A1				A2				
	A1a	A1b	A1c	A1*	A2a	A2b	A2c	A2d	A2e
Habitatge familiar		6	6	6	6	6	6	6	
Habitatge plurifamiliar									
Residència col·lectiva									
Comerç	1	1	1		1	1			
Serveis									
Oficines i administratiu									
Hoteler/Apartament turístic									
Restauració									
Recreatiu	2	2			2	2			
Artesania i tallers									
Magatzem				3					
Aparcament									
Docent									
Sanitari-assistencial									
Esportiu									
Sòcio-cultural									
Religiós									
Serveis tècnics i ambientals									
Guàrdia i custòdia d'animals									
Indústria				3			5	5	
Estació de servei									
Funerari							4	4	


	ús principal
	ús complementari vinculat a l'ús principal


- 1 Admès en funció d'allò que disposi la normativa sectorial vigent en matèria d'equipaments comercials
- 2 Admès amb un límit de distància radial de 125m entre activitats integrades en el subgrup b (Activitats recreatives musicals)
- 3 Admeses només les activitats del sector agroalimentari o prestadores de serveis a aquest sector
- 4 No s'admet el crematori. Només tanatori i sales de vetlla
- 5 Només s'admet indústria del tipus "A"
- 6 Admès únicament quan es justifiqui adequadament la seva necessitat en relació a les tasques de vigilància de les instal·lacions

Article 425. Regulació dels usos en els equipaments

Els usos admesos en les diferents zones d'equipaments, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

	SEd	SEs	SEe	SEc	SEa	SEm	SEr	SEf	SEp	SEb	SEt	SEh	SEhd	SE
Habitatge familiar	1	1					1							
Habitatge plurifamiliar							2							
Residència col·lectiva	1	1		2			2		1					
Comerç														
Serveis	4	4	4	4				4	4	4	4	4	4	
Oficines i administratiu		1		1							1	1	1	
Hoteler / Apartament turístic				3			3							3
Restauració														
Recreatiu														
Artesania i tallers	1													
Magatzem	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial														
Esportiu														
Sòcio-cultural														
Religiós														
Serveis tècnics i ambientals														
Protecció de la natura														
Lleure														
Estació de servei														
Funerari														

 ús principal

 ús complementari (segons definició)

- 1 ús complementari i vinculat a l'ús principal
- 2 limitat a finalitats socials
- 3 mitjançant tramitació de Pla Especial
- 4 només serveis de titularitat pública

2. Modificació de diverses Fitxes normatives d'àmbits de desenvolupament

Es modifiquen les fitxes normatives dels següents àmbits de desenvolupament: PAU 05, PAU 19, PAU 22, PAU 24, PAU 44 i SND 01 de les Normes urbanístiques del POUM, que passen a tenir el següent redactat:

1. Àmbit

Delimitació	Polígon de sòl urbà discontinu, amb un àmbit situat a la cantonada de la carretera de Manlleu i la Ronda de Francesc Camprodon, al costat de la clínica de Vic, i un altre àmbit situat entre la carretera de Manlleu i el carrer del Nord, en la zona de l'equipament cultural La Central.	
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 21. 1/1000	
Superfície de l'àmbit	6.910m²	
Condicció de sòl urbà	no consolidat	

2. Objectius

Ordenar l'entorn de l'equipament La Central. Donar continuïtat al carrer d'Ató Bisbe tot connectant-lo amb la carretera de Manlleu.
 Ampliar l'equipament de la Central.
 Ampliar les voreres en la cruïlla de la carretera de Manlleu i la Ronda de Francesc Camprodon.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
V	Sistema viari	2.526m ²	36,56%
SE	Sistema d'equipaments	1.256m ²	18,18%
Sòl públic mínim		3.782m²	54,73%
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R3e/R3e hp	Zona d'ordenació en Illa tancada 5	2.990m ²	
R3a	Zona d'ordenació en Illa tancada 1	138m ²	
Sòl privat màxim		3.128m²	45,27%
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	10.365m²	
	Residencial (màxim)	8.292m ²	80,00%
	Altres usos	2.073m ²	20,00%
Habitatges	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.		
	Sostre mínim habitatge protecció pública	2.488m ²	30,00%
	Sostre màxim habitatge renda lliure	5.804m ²	70,00%
	Nombre màxim habitatges	89 unitats	

Criteris d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà: segons la zona d'ordenació en illa tancada 1 (clau R3a) en la cantonada de la carretera de Manlleu i la Ronda de Camprodon, i segons la zona d'ordenació en illa tancada 5 (clau R3e), ordenació volumètrica flexible, en l'àmbit de La Central.

Amb l'epígraf "hp" afegit a la clau de zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació on es localitza el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat en aquesta fitxa.

Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.

Els terminis per a les obres d'edificació de l'habitatge de protecció pública no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix la legislació urbanística vigent.

L'índex d'edificabilitat brut del sector correspon al quocient entre l'edificabilitat màxima i la superfície de l'àmbit.

En cas de modificació de l'àmbit prevaldrà el percentatge de sostre destinat a cada ús per sobre del sostre específic indicat a la fitxa.

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al **10%** de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM.

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapas execució Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.
Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.

1. Àmbit

Delimitació	Àmbit de millora puntual en sòl urbà, delimitat per la plaça de Joan Amades, el carrer de Torelló i el carrer del Canigó. <i>Pla Parcial Raval Cortines. Data d'aprovació definitiva 21/3/1975</i> <i>Projecte de compensació del Polígon d'actuació 7 del Pla parcial Raval Cortines, aprovat definitivament el 3/3/1978</i>
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 22. 1/2000
Superfície de l'àmbit	3.633m²
Condicció de sòl urbà	no consolidat

2. Objectius

Reajustar l'ordenació de la finca resultant núm. 1 del polígon d'actuació 7 del Pla parcial Raval Cortines, en coherència amb l'entorn, alliberant d'edificacions el front del carrer Torelló, per tal de millorar la visibilitat dels edificis industrials històrics i posar-los en valor.
Completar la urbanització de la plaça de Joan Amades i el front del carrer de Torelló.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones	L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.		
	Reserves sòl públic (Sistemes)		
SX	Sistema viari	1.080m ²	29,73%
SV	Sistema d'espais lliures	358m ²	9,85%
	Sòl públic mínim	1.438m²	39,58%
	Sòl d'aprofitament privat (Zones)		
R3e	Zona d'ordenació en illa tancada 5	2.195m ²	60,42%
	Sòl privat màxim	2.195m²	60,42%
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	6.358m²	
	Residencial (màxim)	5.722m ²	90,00%
	Altres usos	636m ²	10,00%
Habitatges	Sostre màxim habitatge renda lliure	5.722m ²	100,00%
	Nombre màxim habitatges	58 unitats	
Críteris d'ordenació	El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible (clau R3e). Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.		

L'àmbit ocupa terrenys inundables per a avingudes associades a 500 anys de període de retorn i que es consideren Zona inundable d'acord amb l'article 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre). De conformitat amb el que disposa l'article 14 bis de l'esmentat reglament les noves edificacions i usos associats previstos en la part de la superfície del sector que ocupa la Zona Inundable, es realitzaran tenint en compte el risc d'inundació existent i, en la mesura del possible, els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, dissenyant-se tenint en compte el risc i tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges soterranis i/o plantes soterrànies sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i a més es disposin de vies d'evacuació per sobre de la cota de dita avinguda.

No es permetrà en els terrenys inundables la ubicació dels establiments recollits en l'apartat b de l'apartat 1 de l'article 14 bis) del RD 638/2016, de 9 de desembre que modifica el Reglament de Domini públic hidràulic.

El promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció, així com les de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix la legislació urbanística vigent. El pla de millora urbana que es redacti haurà de tenir en compte els àmbits de planejament o gestió aprovats o en tramitació de l'entorn, per justificar la coherència de l'ordenació i la funcionalitat dels sistemes.

L'índex d'edificabilitat brut del sector correspon al quocient entre l'edificabilitat màxima i la superfície de l'àmbit.

En cas de modificació de l'àmbit prevaldrà el percentatge de sostre destinat a cada ús per sobre del sostre específic indicat a la fitxa.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest POUM, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat i els espais lliures, i en base als antecedents urbanístics descrits a l'apartat 1 de la fitxa (amb les conseqüents cessions urbanístiques realitzades), el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà de justificar que les obres d'urbanització de l'àmbit no modifiquen substancialment les condicions d'inundabilitat ni suposen una afectació a tercers. El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.

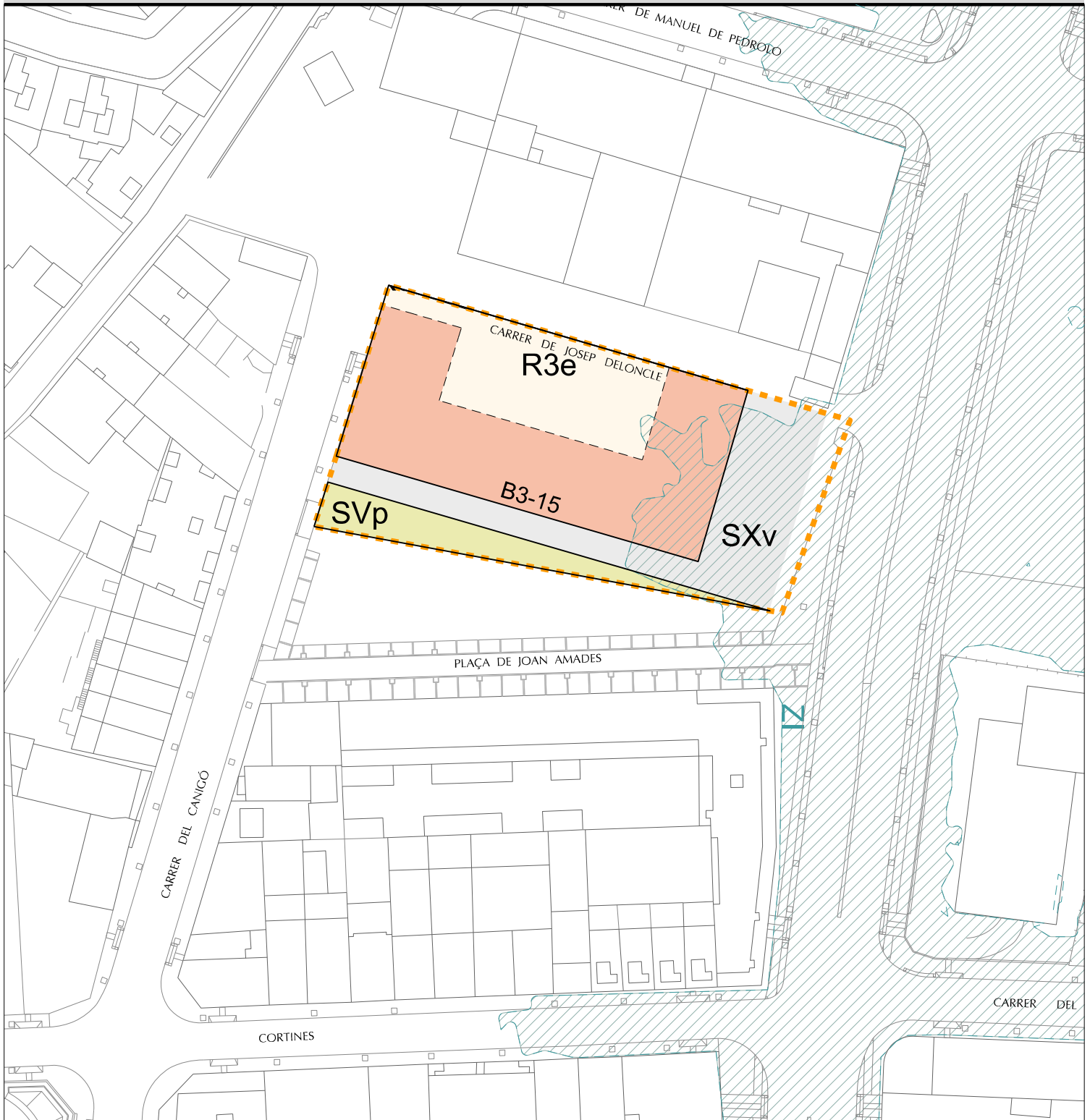
Etapas execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- R3e Zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible
- SVp Sistema d'Espais lliures - Places i Passeigs
- SXv Sistema viari de vies civíques i viari de vianants
- Limit PAU
- ZI Zona inundable
- ZFP Zona Flux Preferent



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIC
AJUNTAMENT DE VIC. DEPARTAMENT DE TERRITORI. OFICINA DEL PLA



0 5 10 15 20 25m

escala A4 1:1.000



1. Àmbit

Delimitació	Àmbit de millora puntual en sòl urbà, situat a la cantonada entre el carrer de Montserrat i el carrer de Collsacabra.		
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 43. 1/1000		
Superfície de l'àmbit		994m²	
Condicció de sòl urbà		no consolidat	

2. Objectius

Obtenir la cessió dels sòls necessaris per a poder ampliar la secció del carrer de Collsacabra.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX	Sistema viari	301m ²	30,28%
	Sòl públic mínim	301m²	30,28%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R2f	Zona de teixits antics 4	693m ²	69,72%
	Sòl privat màxim	693m²	69,72%

Edificabilitat

	Edificabilitat màxima total	1.590m²	
	Residencial (màxim)	1.352m ²	85,00%
	Altres usos	239m ²	15,00%

Habitatges

	Sostre màxim habitatge renda lliure	1.352m ²	100,00%
--	-------------------------------------	---------------------	---------

Nombre màxim habitatges **14 unitats**

Criteris d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de teixits antics 4 (clau R2f). Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.

L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix la legislació urbanística vigent.

L'índex d'edificabilitat brut del sector correspon al quocient entre l'edificabilitat màxima i la superfície de l'àmbit.

En cas de modificació de l'àmbit prevaldrà el percentatge de sostre destinat a cada ús per sobre del sostre específic indicat a la fitxa.

4. Cessions

- Cessions de sòl públic** Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
- Cessions d'aprofitament** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest POUM, al tractar-se d'una actuació d'abast limitat, per a l'ampliació i millora de la vialitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

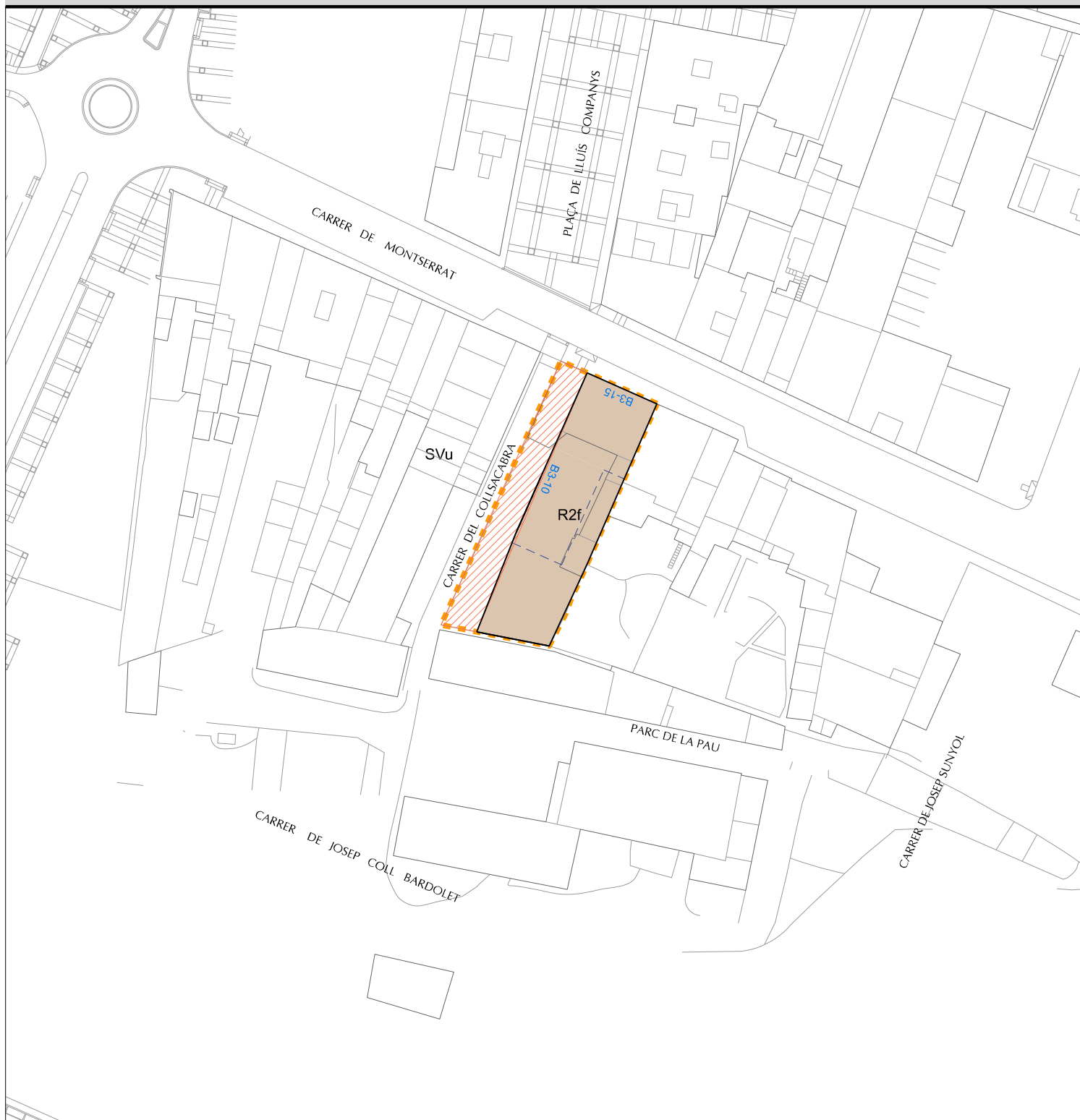
5. Condicions de gestió i execució

- Sistema d'actuació** Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- Obres d'urbanització** No formen part de les obligacions urbanístiques les obres d'urbanització de l'àmbit grafiat en la fitxa gràfica, les quals aniran a càrrec de l'administració municipal, i s'incorporen per tant a l'Agenda econòmica del POUM, donat que aquesta vialitat no és necessària per obtenir la condició de solar i executar l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
- El projecte d'urbanització haurà de definir les rasants, seccions i serveis bàsics del carrer de Collsacabra, des del carrer de Montserrat fins al nou vial paral·lel al carrer del Prat d'en Galliners, o adequar-se a les prèviament definides pel "PAU24-Prat d'en Galliners".
- Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.
- Etapes execució** Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- R2f Conjunt arquitectònic aïllat 1, ravals
- Urbanització no imputable al sector
- Profunditat edificable teòrica
- B3-10 Edificabilitat teòrica
- Límit PAU



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIC
 AJUNTAMENT DE VIC. DEPARTAMENT DE TERRITORI. OFICINA DEL PLA



0 5 10 15 20 25m

escala A4 1:1.000



1. Àmbit

Delimitació	Àmbit de sòl urbà delimitat pels carrers de Prat d'en Galliners i de Francesc Masferrer, corresponent a la Unitat d'actuació E del PERI "Rambla del Méder" <i>PERI Rambla del Méder. Data d'aprovació definitiva 11/10/1982</i> <i>Projecte de reparcel·lació UA-E PERI Rambla del Méder, aprovat definitivament el 28/4/2003</i> <i>Modificació puntual de PGM-MP2/2016. Prat d'en Galliners. Aprovació Text Refós: 4/4/2018</i>		
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 26. 1/1000		
Superfície de l'àmbit	57.085m²		
Condicció de sòl urbà	no consolidat		

2. Objectius

Completar el desenvolupament de l'àmbit, reordenant-lo tot mantenint els aprofitaments que s'hi preveïen i alliberant nous sòls destinats a equipament.
Crear un pol de centralitat urbana a l'oest de la ciutat vinculat per una banda als equipaments i parcs existents i per l'altra a la creació d'un nou equipament universitari.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
SX	Sistema viari	18.246m ²	31,96%
SV	Sistema d'espais lliures	10.075m ²	17,65%
SE	Sistema d'equipaments	14.166m ²	24,82%
Sòl públic mínim		42.487m²	74,43%
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
R3e	Zona d'ordenació en Illa tancada 5	8.894m ²	15,58%
R4h	Zona d'ordenació en illa oberta 8	5.704m ²	9,99%
Sòl privat màxim		14.598m²	25,57%
Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	39.960m²	
	Residencial (màxim)	39.960m ²	100,00%
Habitatges	Sostre màxim habitatge de renda lliure	39.960m ²	100,00%
Nombre màxim habitatges		428 unitats	75 h/ha

D'acord amb les determinacions del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, l'àmbit no reserva sòl per a habitatge protegit.

Criteris d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà: segons la zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible (clau R3e) en les illes més properes al carrer de Montserrat; i segons la zona d'ordenació en illa oberta 8, ordenació volumètrica flexible (clau R4h) en les illes que donen front al carrer del Prat d'en Galliners. Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.

Es fixa una edificabilitat màxima per a l'equipament docent (SEd) previst en l'àmbit de 21.098 m²st.

L'àmbit ocupa terrenys inundables per a avingudes associades a 500 anys de període de retorn i que es consideren Zona inundable d'acord amb l'article 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre). De conformitat amb el que disposa l'article 14 bis de l'esmentat reglament les noves edificacions i usos associats previstos en la part de la superfície del sector que ocupa la Zona Inundable, es realitzaran tenint en compte el risc d'inundació existent i, en la mesura del possible, els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, dissenyant-se tenint en compte el risc i tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges soterranis i/o plantes soterrànies sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i a més es disposin de vies d'evacuació per sobre de la cota de dita avinguda.

No es permetrà en els terrenys inundables la ubicació dels establiments recollits en l'apartat b de l'apartat 1 de l'article 14 bis) del RD 638/2016, de 9 de desembre que modifica el Reglament de Domini públic hidràulic.

El promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció, així com les de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

L'accés a les edificacions s'haurà de realitzar des de vials que tinguin garantida una rasant situada per sobre de la cota màxima d'inundació, i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix la legislació urbanística vigent.

L'índex d'edificabilitat brut del sector correspon al quocient entre l'edificabilitat màxima i la superfície de l'àmbit.

En cas de modificació de l'àmbit prevaldrà el percentatge de sostre destinat a cada ús per sobre del sostre específic indicat a la fitxa.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	D'acord amb les determinacions de la Modificació puntual aprovada, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

5. Condicions de gestió i execució

Als efectes d'adequar la gestió a la nova proposta d'ordenació, caldrà modificar el projecte de reparcel·lació aprovat.

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà de definir les rasants, seccions i serveis bàsics de la nova vialitat corresponent a la prolongació del carrer del Canigó, des del carrer de Montserrat fins al carrer del Prat d'en Galliners, i les del carrer de Collsacabra, des del carrer de Montserrat fins al nou vial paral·lel al carrer del Prat d'en Galliners, o adequar-se a les prèviament definides pel "PAU23-Carrer Montserrat" i/o pel "PAU 22-Carrer Collsacabra".

El projecte d'urbanització haurà de concretar les mesures de gestió del risc per a la protecció front el risc d'inundació dels terrenys que ocupen la Zona Inundable i justificar que aquestes no modifiquen substancialment les condicions d'inundabilitat ni suposen una afectació a tercers, d'acord amb els criteris establerts en el "Text Refós de la Modificació puntual PGMO 2/2016 Prat d'en Galliners". El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

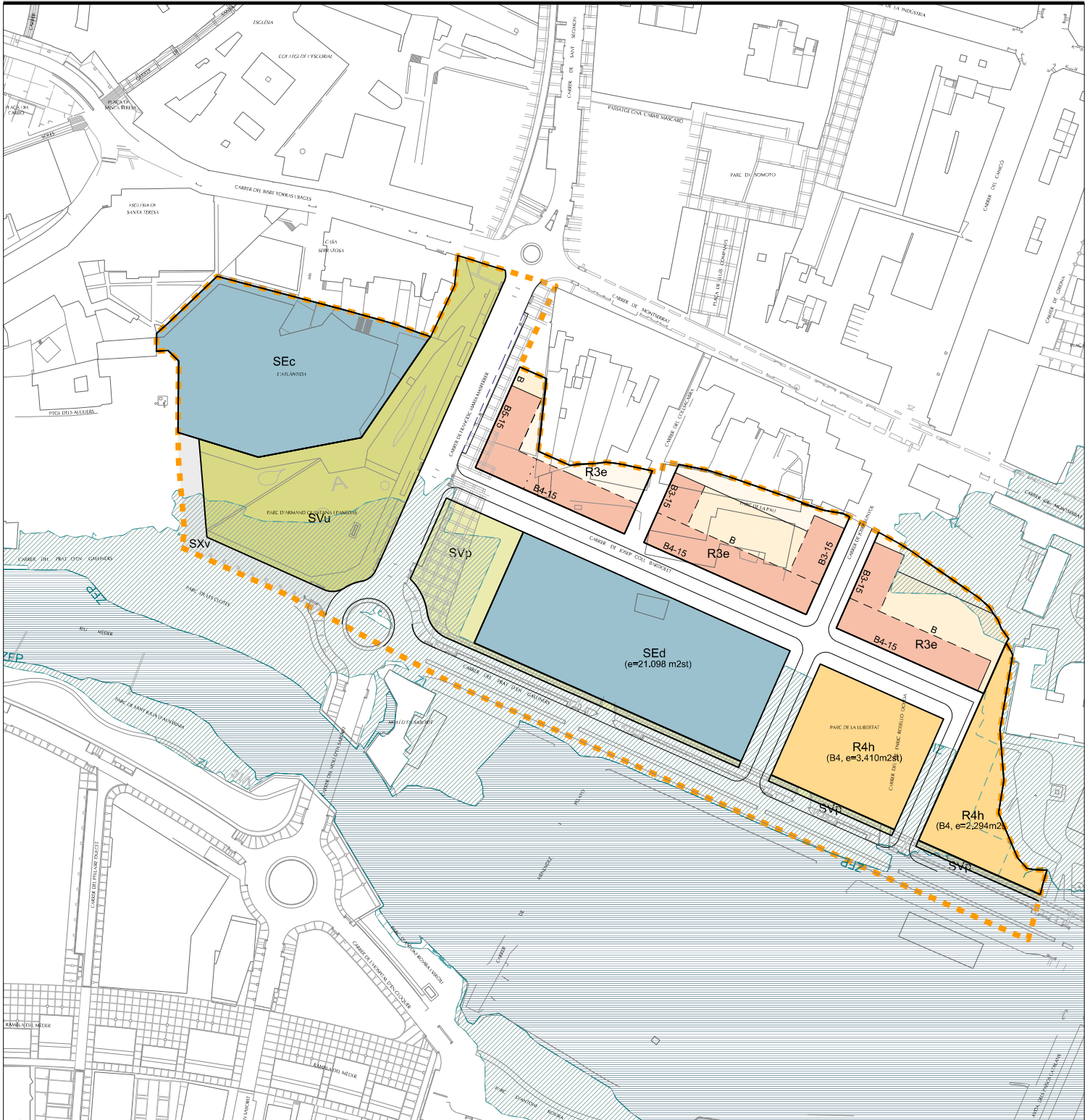
Etales execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

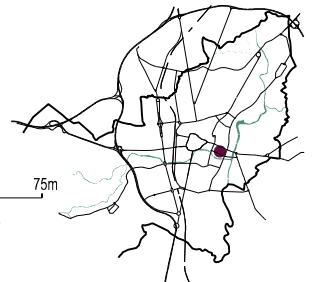
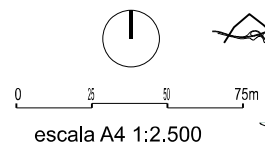
Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- R3e Zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible
- R4h Zona d'ordenació en illa oberta d'ordenació volumètrica flexible
- SEd Sistemes d'Equipaments Docent
- SEc Sistemes d'Equipament Cultural-Social
- SVu Sistema d'Espais lliures - Parcs urbans
- Svp Sistema d'Espais lliures - Places, passeigs i espais lliures locals
- SXv Sistema viari de vies restringides i viari de vianants
- Profunditat edificable indicativa
- Canvi d'alçada
- Límit PAU
- ZI Zona inundable
- ZFP Zona Flux Preferent



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIC
 AJUNTAMENT DE VIC. DEPARTAMENT DE TERRITORI, OFICINA DEL PLA



1. Àmbit

Delimitació Àmbit de millora puntual en sòl urbà, situat a la cantonada del Passeig de la Generalitat amb el carrer del Bisbe Strauch, corresponent a part de l'àmbit "UA5-Obertura Bisbe Strauch" del PAUM.

L'àmbit disposa de Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 17/11/2004

Localització Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 31. 1/1000

Superfície de l'àmbit **1.121m²**

Condicció de sòl urbà no consolidat

2. Objectius

L'àmbit es delimita amb l'objectiu d'ordenar volumètricament el sostre residencial d'aquesta cantonada de manera que s'obtingui una cessió de vialitat d'abast limitat, que permeti consolidar un espai de plaça pel barri, oberta al passeig de la Generalitat, principal eix d'activitat del barri.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

Reserves sòl públic (Sistemes)

SX	Sistema viari	28m ²	2,50%
SV	Sistema d'espais lliures	106m ²	9,46%
	Sòl públic mínim	134m²	11,95%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3a	Zona d'ordenació en Illa tancada 1	987m ²	88,05%
	Sòl privat màxim	987m²	88,05%

Edificabilitat	Edificabilitat màxima total	5.726m²	
	Residencial (màxim)	4.638m ²	81,00%
	Altres usos	1.088m ²	19,00%

Habitatges	Sostre màxim habitatge de renda lliure	4.638m ²	100,00%
-------------------	--	---------------------	---------

Nombre màxim habitatges **52 unitats**

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació en illa tancada 1 (clau R3a). Els accessos als aparcaments en cap cas es realitzaran per les façanes que donin front a la vialitat qualificada com a via cívica - via per a vianants (SXv)
Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.

Es preveu l'aprofitament privat del subsòl de l'espai viari amb clau SXv, i de l'espai lliure amb clau SVp definits en l'àmbit, exclusivament per a aparcament.

L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix la legislació urbanística vigent.

L'índex d'edificabilitat brut del sector correspon al quocient entre l'edificabilitat màxima i la superfície de l'àmbit.

En cas de modificació de l'àmbit prevaldrà el percentatge de sostre destinat a cada ús per sobre del sostre específic indicat a la fitxa.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest POUM, en tractar-se d'una actuació d'abast limitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

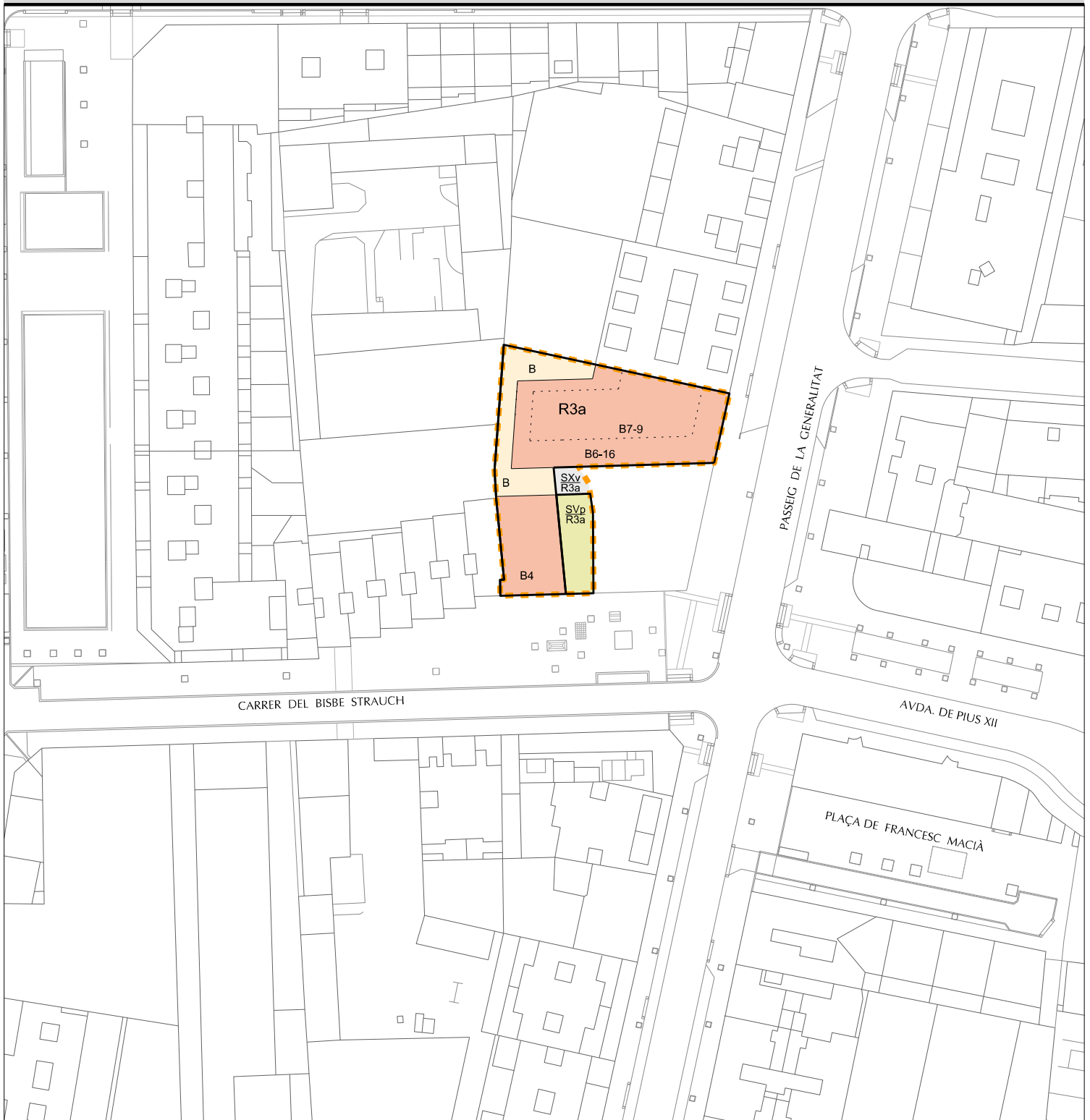
5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
Obres d'urbanització	<p>Les obres d'urbanització del sistema d'espais lliures i de la vialitat que es localitzen en l'àmbit, per la seva vinculació als sistemes que seran objecte d'expropiació, es faran d'acord amb un sol projecte a càrrec de l'Ajuntament.</p> <p>Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.</p> <p>Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.</p>
Etapas execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.



- R3a Zona d'ordenació en Illa tancada 1
- SXv Sistema viari en vies cíviques i viari de vianants
- SVP Sistema d'Espais lliures: Places, passeigs i espais lliures locals
- Límit PAU
- SXv
R3a
 Diferents claus per sòl i subsòl



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIC
 AJUNTAMENT DE VIC. DEPARTAMENT DE TERRITORI. OFICINA DEL PLA



0 5 10 15 20 25m

escala A4 1:1.000



1. Àmbit

Delimitació	Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat situat a nord-est de la ciutat, entre el carrer de l'ermita de Sant Francesc i el límit del terme municipal amb el terme de Folgueroles, en el polígon industrial de Malloles
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Fulls 03, 06 1/1000
Superfície de l'àmbit	24.330m²

2. Objectius

Facilitar el desenvolupament del sector d'activitats econòmiques amb el que limita dins el terme municipal de Folgueroles. Garantir la coherència en l'ordenació entre aquest àmbit i el sòl industrial existent.

3. Condicions d'ordenació i ús

Percentatges mínims de cessió. Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com el percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic mínim **40%**

Sòl d'aprofitament privat màxim **60%**

Criteris d'ordenació La proposta d'ordenació haurà de garantir la coherència entre l'ordenació del sector d'activitats econòmiques de Folgueroles i el polígon industrial de Malloles.

Règim d'usos S'estableix com a ús global del sector l'industrial

Intensitat màxima dels usos **100% industrial**

Magnitud de l'actuació urbanística i criteris de delimitació

L'àmbit delimitat correspon a la magnitud màxima de l'actuació urbanística. Com a magnitud mínima s'estableixen les unitats que suposin un desenvolupament equilibrat quant a percentatge d'espais públics i comportin la continuïtat de la xarxa viària.

La seva delimitació vindrà condicionada per la de l'àmbit previst en el terme municipal de Folgueroles

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del percentatge d'aprofitament urbanístic que en el seu moment determini la legislació urbanística vigent.

5. Condicions d'execució

Obres d'urbanització

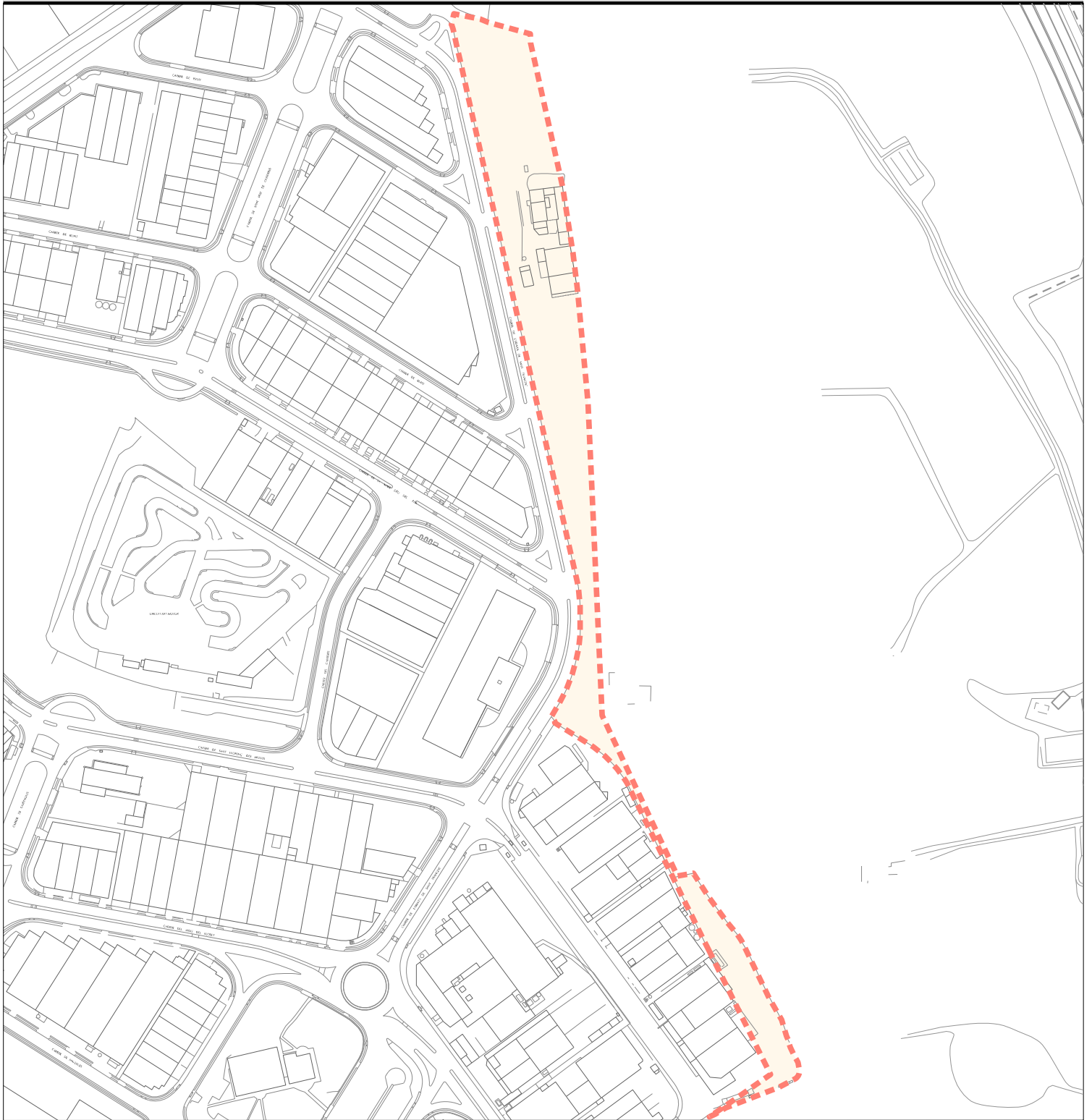
El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.

6. Règim transitori

El règim urbanístic dels terrenys, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajustarà al definit per a la zona de sòl de valor agrícola de transició (clau N1b).



--- Limit SND



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VIC
AJUNTAMENT DE VIC. DEPARTAMENT DE TERRITORI. OFICINA DEL PLA



0 20 40 60 80 100m

escala A4 1:4.000

