Ajuntament de Vic

Vic, ciutat a la mesura humana

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP04. DIVERSOS AJUSTOS I CORRECCIONS EN LA NORMATIVA I EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3.1. Normes urbanístiques

ELISENDA FORADADA VILARRASA

Elisenda Foradada Vilarrasa, cap de planejament Ajuntament de Vic
2026.02.12 09:42:18 +01'00'
11.0.7

Índex

1. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM MODIFICADA 2

1.1. ARTICLES MODIFICATS 2

1.2. ARTICLES ELIMINATS 59

1. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM MODIFICADA

1.1. ARTICLES MODIFICATS

Es modifiquen els articles 41, 50, 51, 72, 80, 82, 152, 165, 166, 173, 184, 186, 202, 205, 206, 210, 213, 214, 220, 227, 231, 233, 237, 241, 245, 280, 298, 299, 311, 317, 339, 340, 343, 346, 347, 352, 353, 355, 357, 358, 359, 366, 369, 375, 379, 391, 398, 399, 408, 410, 421, 423 i 425, que passen a tenir el següent redactat:

Article 41. Estudis d'impacte i integració paisatgística

En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix aquest POUM d'acord amb el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, en aquells supòsits en que així es determina en l'Ordenança del paisatge, i també en el tràmit d'atorgament de llicències de moviments de terres i de construcció d'infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants en el territori i en el tràmit d'atorgament de llicències per a la construcció d'edificacions que per la seva ubicació i envergadura (volum, alçada, longitud de façana) puguin tenir una presència rellevant en el territori i/o en la imatge del nucli urbà

Mitjançant l'Ordenança municipal es determina el contingut i els criteris de valoració dels Estudis d'impacte i integració paisatgística.

Article 50. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

1. Queden fora d'ordenació, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del POUM, quedin subjectes a l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
2. En les construccions, les instal·lacions i els usos fora d'ordenació es podran autoritzar, únicament, les obres de rehabilitació de grau baix previstes en ***l'Article 49*** d'aquestes Normes urbanístiques i no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, però si les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, i les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars, tal com està previst en l'article 108 del TRLU i en l'article 119 del RLU, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.
3. En les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació, es poden mantenir els usos preexistents al nou planejament mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la nova reglamentació. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.3 f del TRLU.

4. Els usos preexistents al nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

5. L'eficàcia de la llicència per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

6. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'Ajuntament de Vic, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

7. Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim del volum disconforme, regulat en l'***Article 51***.

8. Quan la nova alineació afecti a l'espai lliure de parcel·la, caldrà efectuar la cessió del sòl quan s'executin obres de nova planta, addiccions o ampliacions de l'edificació principal, obres de rehabilitació de grau alt, o obres de gran rehabilitació, tal com es defineixen en l'Article 49. En aquest cas, les tanques existents hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyala l'alineació del POUM.

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

1. Les construccions i les instal·lacions preexistents que tinguin un volum d'edificació disconforme amb les determinacions del present POUM, però que no quedin fora d'ordenació, queden en situació de disconformitat.

2. En aquestes construccions i instal·lacions s'hi admetran les obres de rehabilitació definides en *l'**Article 49*** amb excepció de les obres de gran rehabilitació, sempre que no comportin un major grau de disconformitat, i amb les següents limitacions:

    a. En les construccions afectades parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta referides en l'apartat 8 de l'article 50, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt.

    b. En les construccions que estan en situació de volum disconforme per raó de superar l'edificabilitat màxima permesa, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt que suposin un increment de sostre o un increment de volum, ni l'execució simultània o successiva d'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.

c. En els edificis amb volum disconforme que no disposin de títol habilitador de la construcció, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt, i per a la realització d'obres de rehabilitació de grau mitjà hauran d'adequar la densitat i els usos a les noves determinacions del POUM. Aquestes limitacions no seran d'aplicació als edificis construïts amb anterioritat a l'existència de normativa de planejament general.

3. Totes les edificacions existents en la parcel·la, tant si són conformes amb les determinacions del POUM com si són disconformes, es tindran en compte en el càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.

4. 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'obres de gran rehabilitació, tal com es defineixen en l'***Article 49***, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions del POUM

   a. 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.

5. Els usos preexistents al nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos del POUM es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat, mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i es considerin per tant en situació de fora d'ordenació, i sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Article 72. Tipus de vies

El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents, que s'identifiquen amb les claus corresponents:

1. Viari territorial (clau "SXt")

   La xarxa viària territorial, tant primària com secundària, comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de titularitat de l'Estat, la Generalitat de Catalunya o la Diputació de Barcelona, els quals permeten l'accés al nucli de la població. Aquests sistemes es consideraran sistemes generals, segons es representa en els plànols del POUM.

   La xarxa viària territorial equival a la "xarxa viària bàsica", a efectes de mobilitat. i ha de garantir la mobilitat en els diferents modes de transport.

2. Vialitat local (clau "SXl")

   Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal. Poden diferenciar-se les xarxes locals primàries i secundàries. Aquestes vies han de garantir una correcta mobilitat en els diferents modes de transport.

3. Vies cíviques i viari de vianants (clau "SXv")

Correspon als carrers que, per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic, tenen assignada una especial vocació d'eixos estructurants de relació de vianants i, per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

4. Vialitat restringida (clau "SXr")

   Correspon a aquella vialitat que, per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic, se li assigna un ús amb preferència per a vianants i veïns i majoritàriament amb una gran relació amb algun espai lliure.

5. Vialitat especial (clau SXe)

   Correspon a aquella vialitat que, per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dóna servei, pot disposar de mesures reguladores per a restringir o limitar l'accés a tercers.

6. Aparcament (clau "SXa")

   Correspon als àmbits destinat a l'aparcament públic de vehicles.

7. Aparcament paisatgístic (clau "SXap")

   Correspon als àmbits destinats a aparcaments en la modalitat paisatgística

8. Xarxa de camins rurals (clau "SXc")

   Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de comunicació entre nuclis de població, masies, explotacions, activitats i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable. Inclou la zona d'influència dels camins i vies rurals, amb llur funció estructuradora del medi rural i natural, incloses les activitats socials i econòmiques que s'hi desenvolupen i també paisatgística, atès que són les vies d'accés al territori, tant per part de gestors i usuaris habituals com de visitants esporàdics o ocasionals.

   Es distingeixen en camins principals, secundaris, terciaris i senders.

   Aquesta clau no inclou vies pecuàries i camins ramaders, essent que no consta la seva pre-existència en l'àmbit d'aplicació del POUM.

9. Protecció de Sistemes (clau "SXps")

   Comprèn aquells espais, generalment al llarg de les vies de comunicació, no edificables, amb servituds de protecció d'aquestes vies i/o de reserva.

   Són espais disponibles per al pas de xarxes lineals de serveis tècnics i ambientals com són les conduccions de llarg recorregut de subministrament d'aigua, energia, telecomunicacions, galeries de serveis o racks. També són espais de reserva disponibles, com a vies de comunicació de trànsit restringit (vianants, bicicletes, etc.)

Article 80. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat restringida (clau "SXr")

1. La vialitat restringida tindrà unes condicions de disseny i tractament d'acord amb la seva vocació d'ús per a vianants. El seu ús per part de vehicles a motor es preveu només per a veïns, situacions d'emergència o abastament.

2. Aquests vials no podran ser suport de parcel·lacions independents que tinguin com a únic accés aquesta vialitat, amb excepció dels sòls qualificats d'equipament, els quals sí que podran esdevenir parcel·les independents amb front a vialitat restringida.

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
Els senders no tenen dimensions mínimes d'amplada ni de distàncies

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 les edificacions 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 excepte els senders, on només cal garantir el pas de persones a peu.

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 eventuals 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 discontínua, 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 152. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2e.

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - **Forma de la parcel·la urbana (estructura parcel·lària):** No tindran la consideració d'edificis en fora d'ordenació, ni volum disconforme aquells que es trobin en parcel·les afectades per vialitat que tinguin la condició de solar per un altre dels seus fronts.
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   a. **Edificació principal (edificabilitat teòrica)**: Si l'edifici existent no ha esgotat sostre edificable màxim teòric es permetrà assolir-lo augmentant prioritàriament la fondària i/o l'alçada de la última planta reculada un mínim de 3,60 m, a no ser que l'estudi històrico-arquitectònic

determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. Seguirà la tramitació establerta en l'***Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció*** i els paràmetres definits en l'***Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats***.

b. **Alçària reguladora màxima:** En els edificis de protecció arquitectònica i ambiental es mantindrà l'alçada existent a pla de façana, així com, a al mesura que sigui possible, la posició dels forjats. En el cas de nova construcció, si l'aplicació dels criteris d'habitabilitat fes impossible el manteniment de l'alçada legalment consolidada es podrà assolir, per al nombre de plantes les alçades reguladores següents:

- B: 4,00 m
- B1: 7,10 m
- B2: 10,20 m
- B3: 13,30 m
- B4: 16,40 m

c. **Cossos sortints**: En aquest conjunt s'accepten els cossos i elements sortints tal i com estan definits a la fitxa del Catàleg del conjunt històric arquitectònic de les Rambles exteriors i dels eixamples del segle XIX (Fitxa E 000 001).

Article 165. Definició de la subzona R3b

S'integra en aquesta subzona la part del teixit urbà tradicional amb creixement alineat a vial, allunyat del centre, amb predomini de l'habitatge, però amb possibilitat de comerç a la planta baixa.

Principalment es tracta dels barris dels Caputxins, Raval Cortines o la Guixa, però també d'altres zones amb creixements d'aquestes mateixes característiques.

Dins d'aquesta subzona, es distingeix el subgrup R3b(1), a efectes de regular amb més precisió alguns paràmetres d'ordenació específics.

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 AL CARRER:

   a. Paràmetres de l'edificació en relació al carrer:

      - Pati d'illa: en el subgrup R3b(1), les condicions del pati d'illa es regularan respecte la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355.

3. 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
- Planta Baixa: En el subgrup R3b(1), el paviment de la planta baixa haurà d'estar situat a menys de 0,60 m per sobre de la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355.

Article 173. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació en illa oberta aquells conjunts de creixement moderns en edificació aïllada o semi aïllada, alguns d'ells amb predomini d'ús plurifamiliar i altres amb predomini d'usos terciaris.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en illa oberta:
   - Subzona R4a. Illa oberta 1
   - Subzona R4b. Illa oberta 2
   - Subzona R4c. Illa oberta 3
   - Subzona R4d. Illa oberta 4
   - Subzona R4e. Illa oberta 5
   - Subzona R4f. Illa oberta 6
   - Subzona R4g. Illa oberta ordenació volumètrica consolidada
   - Subzona R4h. Illa oberta ordenació volumètrica flexible

Article 184. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4d

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: 400 m²
      - Front mínim de parcel·la: 13,00 m

   b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
      - Índex d'edificabilitat: 0,9 m²st/m²s o bé l'indicat en els plànols d'ordenació
      - Ocupació màxima: 40%

   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Separacions mínimes:
        - Distància de l'edificació a carrer: 3 m excepte en les edificacions preexistents a l'aprovació inicial del POUM, que mantindran l'existent.
        - Distància de l'edificació a límits: 2 m
        - Distància entre edificacions: 4 m
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: B3. A l'àmbit de la Guixa, màxim B2
- Alçària reguladora màxima:
  - B: 3,10 m
  - B1: 6,20 m
  - B2: 9,30 m
  - B3: 12,40 m

Article 186. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4e

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

   a. Paràmetres propis de parcel·la:

   - Parcel·la mínima: 500 m²
   - Front mínim de parcel·la: 13,00 m

   b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

   - Índex d'edificabilitat: 1,5 m²st/m²s
   - Ocupació màxima: 40%

   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

   - Separacions mínimes:
     - Distància de l'edificació a carrer: 0 m
     - Distància de l'edificació a límits: 3 m
     - Distància entre edificacions: 4 m

2. 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
     - B3: 12,40 m
     - B4: 15,50 m
     - B5: 18,60 m

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

   b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

   - Alineació de l'edificació respecte el carrer: 5m
   - Distància de l'edificació a carrer: 5 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
    - 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. La planta baixa es pot situar fins a 1,40 m per damunt de la rasant del carrer.

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.

Dins d'aquesta subzona, es distingeix el subgrup R5d(1), a efectes de regular amb més precisió alguns paràmetres d'ordenació específics.

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
    c. 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:
    - Fondària edificable màxima: segons plànols
    - Alineació de l'edificació respecte el vial: segons plànols
    - Pati d'illa: en el subgrup R5d(1), les condicions del pati d'illa es regularan respecte la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355.
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, excepte el subgrup R5d(1) que serà en relació amb el carrer.
    - Planta baixa: en relació amb la parcel·la, excepte en el subgrup R5d(1), en el qual el paviment de la planta baixa haurà d'estar situat a menys de 0,60 m per sobre de la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355.

Article 210. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6a

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 400 m²
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 14,00 m

b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat: 0,9 m²st/m²s o bé aquella indicada als plànols
  - Ocupació màxima
  - planta baixa: 40%, excepte en el nucli de la Guixa on serà del 50%
  - planta pis: 30% excepte en els casos següents:
    - A l'illa compresa entre els carrers de Miquel Martí i Pol i d'en Perot Rocaguinarda, i a les parcel·les amb front al carrer de Pau Picasso, el carrer de Joan Miró, a la carretera de Prats o al Passeig d'en Pep Ventura, on serà del 40%
    - En el nucli de la Guixa, on serà del 50%

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínima i fixes:
  - 3 m a carrer excepte en els casos següents:
    - A l'illa compresa entre els carrers de Miquel Martí i Pol i d'en Perot Rocaguinarda, i a les parcel·les amb front al carrer de Pau Picasso, el carrer de Joan Miró, a la carretera de Prats i al Passeig d'en Pep Ventura: 6 m
    - A la zona de Santa Clara Vella: 0 m en planta baixa i 2 m en planta pis
    - Les parcel·les amb front al carrer de la Sagrada Família i al carrer de nova creació entre el carrer de Pau Casals i el Passeig d'en Pep Ventura: 0 m
  - 3 m a límits excepte a la zona de Santa Clara Vella, on serà 2m
  - O bé aquella que s'indiqui gràficament en els plànols mitjançant gàlibs

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m² de sostre.
- Nombre màxim de plantes: B2, excepte en el nucli de la Guixa on serà B1
- Alçària reguladora màxima:
  - B: 3,10 m
  - B1: 6,20 m
  - B2: 9,30 m

Article 213. Definició de la subzona R6c

S'integren en aquesta subzona aquells creixements residencials unifamiliars aïllats o aparellats regulats segons el Pla Parcial de Sant Llàtzer.

Es recullen tots aquells paràmetres de la normativa establerta pel planejament derivat que defineixen les condicions d'ordenació d'aquest àmbit.

Article 214. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6c

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: es mantindrà la parcel·lació del Pla Parcial Sant Llàtzer
   b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Índex d'edificabilitat:
        - En parcel·les iguals o inferiors a 350 m²: 0,5 m²st/m²s
        - En parcel·les superiors a 350 m²: 0,42 m²st/m²s, amb un mínim de 175m²st
      - Ocupació màxima: 30%
      - Separacions mínima i fixes:
        - Segons plànols
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   - Edificacions auxiliars: no s'admeten
   - Nombre màxim de plantes: B1
   - Alçària reguladora màxima:
     - B: 3,50 m
     - B1: 6,40 m
   - Planta baixa: en aquesta subzona la planta baixa es podrà situar a 1,40 m per damunt de la rasant del carrer.
   - En la tipologia d'habitatges aparellats, el projecte haurà de ser unitari pel conjunt edificat.

Article 220. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6f

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: 500 m²
      - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 16 m
   b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Índex d'edificabilitat: 0,55 m²st/m²s
      - Ocupació màxima
        - planta baixa: 35%
        - planta pis: 35%
   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Separacions mínima i fixes:
        - 6 m a carrer
        - 3 m a límits

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

    - Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m² de sostre.
    - Nombre màxim de plantes: B1
    - Alçària reguladora màxima:
        - B: 3,50 m
        - B1: 6,60 m

Article 227. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A1

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.
      S'admetran parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima, de superfície màxima 25 m², fent front a carrer, en les quals únicament s'admetrà l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.
    - 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: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació, o bé aquell indicat en cada subzona
    - Sostre màxim: segons paràmetres generals
    - Ocupació màxima: segons plànols o bé aquella indicada a la subzona

    c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

    - Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
    - Separacions mínimes i fixes: definides en cada subzona. Quan la distància a carrer es trobi indicada mitjançant gàlibs als plànols d'ordenació, s'entendrà que la representació gràfica fa referència a la totalitat de la zona o subzona. En planta soterrani s'admetrà ocupar puntualment l'espai de separació a límits de parcel·la per a resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic.
    - Adaptació topogràfica: A la subzona A1a no resulta d'aplicació. A les subzones A1b i A1c, s'aplicaran els paràmetres generals.
    - Línia d'edificació: segons plànols a la subzona A1a i segons paràmetres generals a les subzones A1b i A1c.
    - Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

    - Alineació de l'edificació respecte el carrer: A la subzona A1a segons plànols. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.

- Front principal i front secundari: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Fondària Edificable màxima: A la subzona A1a Segons plànols o bé aquella especificada en la subzona. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Parets mitgeres: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Pati d'illa: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Pati davanter i pati posterior: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Edificacions en patis d'illa: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: especificat en cada subzona
- Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
- Sostre d'un edifici: segons plànols o bé aquell indicat a la subzona
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols o bé aquell especificat en la subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: especificat en cada subzona
- Planta baixa: en cada subzona s'especifica si la planta baixa es determina en relació amb el carrer o en relació a la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals. S'admetrà augmentar puntualment l'ocupació màxima en planta soterrani que estableix l'article 371 per a resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic, amb la superfície mínima necessària convenientment justificada.
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Coberta i elements per sobre l'alçària reguladora: segons paràmetres generals
- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

Article 231. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1b

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

   a. Paràmetres propis de parcel·la:

   - Parcel·la mínima: 1.500 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 edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
- Ocupació màxima: 70% d'ocupació de la parcel·la, excepte quan s'indiqui una ocupació diferent en els plànols d'ordenació mitjançant gàlibs o coeficients

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes a vials: 5 metres, excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació
- Separacions mínimes a partions
  - A la subzona A1b: 5 metres
  - A la subzona A1b(1): 3 metres

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.
- Nombre màxim de plantes: B3 o bé aquella que consti indicada als plànols d'ordenació.
- Alçària reguladora màxima: en general 16 m.
- S'admetran alçades superiors per l'existència d'elements tècnics o bé per activitats que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. En aquests casos caldrà respectar les següents determinacions:
- La major alçada no pot comportar un increment del sostre edificable.
- Prenent com a referència el "volum edificable màxim" (resultat d'aplicar l'alçada màxima de 16 metres a l'ocupació màxima de la parcel·la) caldrà compensar aquell volum que s'edifiqui per damunt de l'alçada reguladora amb la reducció de l'ocupació que sigui necessària per a assolir una reducció del "volum edificable màxim", en una proporció 2:1. (compensar cada 2m³ edificats per damunt dels 16 m d'alçada amb la reducció d'1 m³ del volum edificable definit)
- La separació al límit de la parcel·la corresponent s'incrementarà en una proporció de 1:4 a partir dels 16 metres d'alçada. (incrementar la separació a límit 1 metre per cada 4 metres que sobrepassi els 16 metres previstos amb caràcter general)
- Els volums que superin l'alçada màxima reguladora aplicable amb caràcter general hauran de concretar el seu tractament exterior (materials, cromatisme, textura, etc.) mitjançant l'estudi d'impacte i integració paisatgística en sòl urbà definit a l'Ordenança del paisatge.
- En aquelles parcel·les amb façana a la carretera de Roda, aquest volum d'alçada superior s'haurà de separar 40 m del voral de la carretera.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
- Planta baixa: 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. En els solars amb accés des dels carrers de Lleida, de Ripoll, d'Igualada, de Mataró i de Santa Coloma de Farners, es disposarà un únic accés per a tota la parcel·la.

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

Article 233. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1c

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

   a. Paràmetres propis de parcel·la:

      - Parcel·la mínima: 2.500 m²
      - Front mínim de parcel·la: 30,00 m

   b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

      - Índex d'edificabilitat: 1,80 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
      - Ocupació màxima: 70% d'ocupació de la parcel·la, excepte quan s'indiqui una ocupació diferent en els plànols d'ordenació mitjançant gàlibs o coeficients

   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

      - Separacions mínimes i fixes a vials: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions mínimes seran les següents:
        - A la subzona A1c: 10 metres
        - A la subzona A1c(1): 8 metres
      - Separacions mínimes a partions:
        - A la subzona A1c: 5 metres
        - A la subzona A1c(1): 3 metres

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.
   - Nombre màxim de plantes: B2 o bé aquella que consti indicada als plànols d'ordenació.
   - Alçària reguladora màxima: en general 16 m.
   - S'admetran alçades superiors per l'existència d'elements tècnics o bé per activitats que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. En aquests casos caldrà respectar les següents determinacions:
     - La major alçada no pot comportar un increment del sostre edificable.
     - Prenent com a referència el "volum edificable màxim" (resultat d'aplicar l'alçada màxima de 16 metres a l'ocupació màxima de la parcel·la) caldrà compensar aquell volum que s'edifiqui per damunt de l'alçada reguladora amb la reducció de l'ocupació que sigui necessària per a assolir una reducció del "volum edificable màxim", en una proporció 2:1. (compensar cada 2m³ edificats per damunt dels 16 m d'alçada amb la reducció d'1 m³ del volum edificable definit)
     - La separació al límit de la parcel·la corresponent s'incrementarà en una proporció de 1:4 a partir dels 16 metres d'alçada. (incrementar la separació a límit 1 metre per cada 4 metres que sobrepassi els 16 metres previstos amb caràcter general)
     - Els volums que superin l'alçada màxima reguladora aplicable amb caràcter general hauran de concretar el seu tractament exterior (materials, cromatisme, textura, etc.)

mitjançant l'estudi d'impacte i integració paisatgística en sòl urbà definit a l'Ordenança del paisatge.
    - En aquelles parcel·les amb façana a la carretera de Roda, aquest volum d'alçada superior s'haurà de separar 40 m del voral de la carretera.
  - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
  - Planta baixa: en relació a la parcel·la

3. Condicions de compartimentació i d'intensitat d'ús:
   a. Per a parcel·les situades a l'oest del riu Gurri:
      - 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.
      - Activitats en parcel·la: es permeten vàries activitats en una mateixa parcel·la, sempre que el promig del sostre destinat a les corresponents activitats sigui de 400 m².
   b. Per a parcel·les situades a l'est del riu Gurri:
      - Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal amb un màxim de dues propietats per parcel·la.
      - Activitats en parcel·la: es permeten dues activitats per parcel·la
4. 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 fotovoltaiques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Article 237. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A2

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.
        S'admetran parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima, de superfície màxima 25 m², fent front a carrer, en les quals únicament s'admetrà l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.
      - 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: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació, o bé aquell indicat en cada subzona
      - Sostre màxim: segons paràmetres generals
      - Ocupació màxima: segons plànols o bé aquella indicada a la subzona

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
- Separacions mínimes i fixes: definides en cada subzona. Quan la distància a carrer es trobi indicada mitjançant gàlibs als plànols d'ordenació, s'entendrà que la representació gràfica fa referència a la totalitat de la zona o subzona. En planta soterrani s'admetrà ocupar puntualment l'espai de separació a límits de parcel·la per a resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic. En planta soterrani s'admetrà ocupar puntualment l'espai de separació a límits de parcel·la per a resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic.
- Adaptació topogràfica: A les subzones A2a i A2c no resulta d'aplicació. A les subzones A2b i A2d, s'aplicaran els paràmetres generals.
- Línia d'edificació: segons plànols a les subzones A2a i A2c i segons paràmetres generals a les subzones A2b i A2d.
- Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

- Alineació de l'edificació respecte el carrer: A les subzones A2a i A2c segons plànols. A les subzones A2b i A2d aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Front principal i front secundari: A les subzones A2a i A2c segons paràmetres generals. A les subzones A2b i A2d aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Fondària Edificable màxima: A les subzones A2a i A2c segons plànols o bé aquella especificada en la subzona. A les subzones A2b i A2d, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Parets mitgeres: A les subzones A2a i A2c segons paràmetres generals. A les subzones A2b i A2d, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Pati d'illa: A les subzones A2a i A2c segons paràmetres generals. A les subzones A2b i A2d, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Pati davanter i pati posterior: A les subzones A2a i A2c segons paràmetres generals. A les subzones A2b i A2d, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Edificacions en patis d'illa: A les subzones A2a i A2c segons paràmetres generals. A les subzones A2b i A2d, aquest paràmetre no és d'aplicació.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: especificat en cada subzona
- Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
- Sostre d'un edifici: segons plànols o bé aquell indicat a la subzona
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols o bé aquell especificat en la subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: especificat en cada subzona
- Planta baixa: en cada subzona s'especifica si la planta baixa es determina en relació amb el carrer o en relació a la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals
- Planta Altell: segons paràmetres generals
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals

- Coberta i elements per sobre l'alçària reguladora: segons paràmetres generals
- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

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 soterrani 100%.

   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 hoteler 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 hoteler)
   - 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 vàries 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 fotovoltaiques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Article 245. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2d

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

   a. Paràmetres propis de parcel·la:

      - Parcel·la mínima: 700 m²
      - Front mínim de parcel·la: 15,00 m

   b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

      - Índex d'edificabilitat: 1,40 m²st/ m²s, excepte quan s'indiqui una edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
      - Ocupació màxima: 80%. Soterrani 100%.

   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

      - Separacions mínimes a vial: segons plànols. Si en els plànols no hi consta indicada cap distància, la separació és 0m.
      - Separacions mínimes a partions:
        - A la subzona A2d: 3m
        - A la subzona A2d(1): 0m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

   - Edificacions auxiliars: No s'admeten
   - Nombre màxim de plantes: Segons plànols. 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: 5,00 m
     - B1: 8,50 m
     - B2: 12,00 m
     - B3: 15,50 m
     - B4: 19,00 m
     - B5: 22,50 m
     - B6: 26,00 m
   - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
   - Planta baixa: es determina en relació en relació a la parcel·la

Article 280. Inclusió de masies i cases rurals i altres construccions en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable.

La inclusió futura de qualsevol edificació o conjunt d'edificacions en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable requerirà la seva modificació o la tramitació d'un Pla Especial específic de l'edificació o conjunt d'edificacions, amb l'informe previ favorable de l'administració competent i s'adoptarà per la concurrència de raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, vinculades al patrimoni cultural, delimitat aquest segons la seva legislació sectorial, o a una altra circumstància que permeti entendre que l'edificació reuneix les condicions que estableix l'Article 47.3 del TRLU per a la seva inclusió en el Catàleg de de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, i que compleix els criteris d'inclusió establerts en la memòria justificativa del Catàleg.

Article 298. Sòl de valor agrícola-ramader (clau N1a)

1. Definició:

Inclou els terrenys de vocació i ús preferentment agrícola o agroramader que per la manca de valors, patrimonials, ecològics o paisatgístics especialment rellevants no estan inclosos en alguna de les altres zones en sòl no urbanitzable.

2. Edificacions admeses a la zona N1a

S'admeten les següents edificacions segons el procediment establert en la legislació urbanística vigent:

a. Noves construccions i ampliacions destinades a activitats agrícoles o ramaderes.
b. Noves construccions destinades a guàrdia i custòdia d'animals
c. Noves construccions destinades a habitatge associat a les activitats rústiques
d. Estació de servei
e. Noves construccions auxiliars destinades a turisme rural
f. Noves construccions destinades a càmping, prèvia tramitació d'un Pla Especial
g. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article
h. Magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia

3. Actuacions específiques amb destí a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural:.

a. Mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure i d'esbarjo desenvolupats a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti; així com els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
b. També s'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.

4. Regulació específica de la qualificació

a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial es poden autoritzar noves activitats extractives i ampliacions de les ja autoritzades sempre que no afectin de forma clara i definitiva els valors propis de la zona on s'emplaça. En qualsevol cas, en la restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els esmentats valors.

b. En els sòls que el Pla territorial parcial de les comarques centrals assenyala com a sòls de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, només s'hi admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina la normativa del Pla territorial.

c. No s'admetran edificacions o actuacions que malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b.

5. En les masies i cases rurals incloses al Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, s'entendran aplicables els usos previstos a *l'Article 289* d'aquestes normes urbanístiques i les possibilitats d'ampliació descrites a *l'Article 288*.

Article 299. Sòl de valor agrícola de transició (clau N1b)

1. Definició:

Inclou aquells espais oberts, molt propers al sòl urbà, que en algun moment han estat inclosos en processos de creixement de la ciutat, sense arribar a desenvolupar-se.

Es tracta de sòls d'ús agrícola que, per la seva situació, pròxima o confrontant amb el sòl urbà o el sòl urbanitzable, es considera important que es mantinguin com a espais lliures, a poder ésser agrícoles o dedicats al lleure.

2. Edificacions admeses a la zona N1b:

S'admeten les següents edificacions segons el procediment establert en la legislació urbanística vigent:

a. Ampliacions de les activitats agrícoles i ramaderes preexistents.

b. Noves construccions destinades a guàrdia i custòdia d'animals

c. Estació de servei

d. Noves construccions destinades a càmping, prèvia tramitació d'un Pla Especial

e. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article

f. Magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia

3. Actuacions específiques amb destí a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural:

a. Mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure i d'esbarjo desenvolupats a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti; així com els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

b. També s'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.

4. Regulació específica de la qualificació:

a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial es poden autoritzar noves activitats extractives i ampliacions de les ja autoritzades sempre que no afectin de forma clara i definitiva els valors propis de la zona on s'emplaça. En qualsevol cas, en la restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els esmentats valors.

b. En els sòls que el Pla territorial parcial de les comarques centrals assenyala com a sòls de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, només s'hi admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina la normativa del Pla territorial.

c. No s'admetran edificacions o actuacions que malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b.

5. En les masies i cases rurals incloses al Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, s'entendran aplicables els usos previstos a *l'Article 289* d'aquestes normes urbanístiques i les possibilitats d'ampliació descrites a *l'Article 288*.

Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats.

1. En referència als paràmetres d'ordenació dels edificis inclosos en el Catàleg:

a. Quan dels paràmetres d'ordenació del POUM es desprengui un sostre superior a l'existent es preveu, seguint la tramitació establerta en *l'**Article 312***., la possibilitat d'ampliació.

b. En els casos en què el sostre existent sigui superior al determinat en els plànols d'ordenació del POUM, la determinació de la densitat màxima d'habitatges es realitzarà conforme a la zona corresponent i es prendrà com a superfície construïda la del sostre existent que reuneixi les condicions mínimes exigibles per a tenir la consideració d'habitatge.

2. Quan, en base als paràmetres definits pels plànols d'ordenació del POUM, sigui possible l'ampliació del bé protegit, aquesta ampliació es justificarà d'acord amb els paràmetres següents:

a. L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.

b. L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels trets patrimonials que el Catàleg ha establert per a cada edifici en la seva fitxa de protecció.

3. L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM

4. De manera general, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de priorització:

- Primer: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent
- Segon: l'ampliació en ocupació en planta
- Tercer: les ampliacions en major alçària a l'existent, mitjançant remunta.

a. S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per esgotar el sostre edificable màxim previst pel POUM, d'acord amb les determinacions següents:

- El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM

- Les remuntes no podran sobrepassar el gàlib màxim edificable, entès com l'envolupant formada pel pla de façana i el pendent màxim de la coberta inclinada arrencant de l'alçària reguladora màxima a no ser que es determini en la fitxa del Catàleg.
- Es podrà admetre una ordenació volumètrica que sobrepassi el gàlib màxim edificable o el nombre màxim de plantes admeses quan es justifiqui una millor adaptació a les preexistències de l'entorn i a la preservació dels elements catalogats. En aquest cas serà necessària la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica, que haurà d'obtenir l'informe previ favorable del Patronat de Ciutat antiga.
- Per les remuntes s'haurà de seguir els criteris del conjunt si en forma part o fer un estudi històrico-arquitectònic que determini una solució que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. S'hauran d'ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit, sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició preexistents.

b. L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits i/o l'adequació d'aquests al tractament global de l'edifici

Article 317. Competències

1. La competència per autoritzar obres i intervencions en els Béns Culturals d'Interès Nacional i intervencions arqueològiques en les àrees d'interès arqueològic correspon al Departament de Cultura (de la Generalitat de Catalunya) competent en matèria de patrimoni cultural.
2. La competència per autoritzar obres i intervencions en els Béns Culturals d'Interès Local i en els restants Béns Integrants del Patrimoni Cultural Català (BIPCC) correspon a l'Ajuntament de Vic.
3. Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central emetre informe sobre les propostes de deixar sense efectes la declaració de Béns Culturals d'Interès Local, i també pot emetre els informes i atendre les consultes que l'Ajuntament li formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, d'acord amb el què preveu el Decret 276/2005, de 25 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

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 correcte inscripció registral.

   e. En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.

   f. En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

Article 340. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la i condicions dels habitatges situats en planta baixa

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la

2. La densitat màxima en l'ús d'habitatge plurifamiliar s'adaptarà a les normes disposades en aquest article, excepte per a aquells paràmetres que es puguin regular expressament a cada subzona.

3. En l'ús d'habitatge plurifamiliar, amb caràcter general, el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més proper resulti de dividir la superfície construïda en la qual s'admeti l'ús d'habitatge pel mòdul de 90 m²st, i per 80 m²st en el cas de l'habitatge protegit, o bé per aquell mòdul que determini la normativa específica de la zona o subzona.

4. Als efectes d'aquest article i pel càlcul de la superfície construïda destinada a habitatge, sense perjudici que en cada zona es pugui definir diferent, es diferencien, amb caràcter general, els següents dos supòsits:

   a. Edificació situada en relació al vial.

      - La superfície construïda destinada a habitatge serà la suma de les següents superfícies:

         - La superfície de planta baixa que quedi sota la projecció de la fondària edificable en planta primera, si en planta baixa s'admet l'ús d'habitatge.
         - La superfície construïda de les plantes pis, excloent els cossos sortints i les edificacions auxiliars.
         - La superfície construïda de la planta sotacoberta o de la planta àtic. A efectes del càlcul d'aquest article, es considerarà com a màxim un 35% de la superfície construïda de la planta immediatament inferior.

   b. Edificació situada en relació a la parcel·la o illa.

      - La superfície construïda destinada a habitatge serà la superfície construïda total de l'edifici menys aquella superfície que la normativa obligui a destinar a d'altres usos diferents de l'habitatge. En qualsevol cas, sempre es podrà assignar la densitat necessària per assolir un habitatge per cada planta permesa amb ús d'habitatge.

5. En les edificacions que es trobin en situació de volum disconforme per superar l'edificabilitat màxima permesa, pel càlcul de la superfície construïda destinada a habitatge, es consideraran l'edificabilitat màxima i les condicions d'ordenació i ús del planejament vigent.

6. Els mòduls de densitat seran d'aplicació en aquelles qualificacions definides directament per aquest POUM i no incloses en cap figura de desenvolupament urbanístic ja que en aquests casos la densitat vindrà determinada per la mateixa figura de planejament.

7. Quan el resultat de l'aplicació del mòdul sigui igual o superior a 5 habitatges es podrà augmentar la densitat assolida en un habitatge, sempre i quan la promoció per a la qual es demana llicència, corresponent a una parcel·la, acompleixi amb les següents condicions:

   a. Els habitatges afegits en aplicació d'aquest punt seran adaptats conforme al Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la llei de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques o normativa que el substitueixi.

   a. L'itinerari des de l'accés i l'aparcament serà adaptat com a mínim fins als habitatges adaptats.

   b. Disposin com a mínim d'una plaça d'aparcament adaptada. En el cas d'aparcaments de menys de 10 vehicles s'acceptarà la plaça adaptada en filera considerant com a espai d'apropament el carrer interior de circulació de l'aparcament.

   c. En aquests habitatges no es podran autoritzar obres de reforma que suposin la pèrdua de la seva condició d'habitatges adaptats.

   d. Si la promoció és de menys d'11 habitatges, inclòs l'adaptat, el programa funcional del pis adaptat podrà ser per a dues persones, en els altres casos haurà de ser com a mínim per a 3 persones.

8. S'exclou de l'aplicació del punt anterior les zones del Centre històric (clau R1) i de Teixits antics (clau R2).

9. En aquelles zones on s'admeti l'ús d'habitatge en planta baixa, aquest haurà de complir almenys una de les condicions següents:

    - Disposar d'un espai lliure de parcel·la no edificat (propi o comunitari), a través del qual rebi il·luminació natural directa i ventili algun dels espais d'ús comú de l'habitatge, de les següents dimensions mínimes:
        - si l'espai lliure de parcel·la dona front a espai públic haurà de tenir una superfície mínima de 4 m² i una amplada mínima d'1 m entre l'espai públic i la façana de l'habitatge.
        - si l'espai lliure de parcel·la no dona front a espai públic haurà de tenir una superfície mínima de 12 m².
        - Als efectes del càlcul de la superfície d'aquest espai lliure de parcel·la no es computaran els espais exteriors coberts, ni els espais coberts per cossos sortints de la planta primera.
    - Disposar de dues o més façanes a espai públic.
    - Complir les condicions mínimes d'habitabilitat en altres plantes de l'edifici, en cas que l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta.

    En els habitatges situats en planta baixa s'admetrà la col·locació, en les obertures, d'elements reixats per a la protecció contra la intrusió, sempre que quedin integrats dins de l'obertura.

10. No serà d'aplicació aquest article a les promocions públiques d'habitatge protegit ni a les operacions subvencionades per raó de la seva inclusió en àrees de renovació urbana o figures equivalents quan un acord de l'Ajuntament així ho determini expressament.

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 tendals o carpes. Aquests podran disposar d'un suport fixe coincidint amb la línia límit de parcel·la, però els elements de cobertura hauran de complir les condicions de separació a límits que s'estableixen per les pèrgoles en l'Ordenança del paisatge.

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. Els espais lliures de parcel·la es podran destinar, excepte en la zona R1, de forma individual o mancomunadament, a aparcament. En aquest supòsit el tractament i ordenació d'aquests espais haurà de complir les condicions establertes en l'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.

10. Els espais lliures de parcel·la no ocupats per l'edificació hauran de disposar de zones enjardinades amb les proporcions següents:

    - Zones R: 40%
    - Zones A1 i A2: 10% ús industrial, artesania i tallers o magatzem
      25% altres usos

    Les zones enjardinades hauran de disposar de vegetació adequada a les condicions climàtiques i a les característiques de l'espai enjardinat, i no es podran resoldre amb materials sintètics (gespa artificial i similars).
    En les zones A1 i A2, els espais enjardinats es situaran en un lloc visible des de la via pública, i en l'espai lliure que limiti amb el sòl no urbanitzable, si la parcel·la limita amb aquest tipus de sòl. La franja en contacte amb el sòl no urbanitzable es tractarà amb vegetació i arbrat que garanteixi una correcta transició amb l'entorn rural.
    Per al disseny i execució dels espais enjardinats i arbrats es seguiran els criteris del Pla Director del verd urbà de Vic i de l'Ordenança ambiental.

11. En els espais lliures de parcel·la es prioritzarà l'ús de materials porosos i paviments drenants i s'optarà, sempre que sigui possible, per sistemes de drenatge sostenible.

12. En els articles 346 i 355 es regulen les modificacions de topografia admeses en els espais lliure de parcel·la i en els patis d'illa respectivament.

Article 346. Adaptació topogràfica del terreny

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses en les zones de sòl urbà en les quals l'edificació s'ordena en relació amb la parcel·la o l'illa.

2. En el cas de terrenys que hagin perdut la condició de terreny natural per alteracions de la topografia anteriors a la cartografia de referència, per a l'aplicació del present article s'establiran les línies de rasant teòriques dels laterals de la parcel·la. S'entén per línia de rasant teòrica del lateral de la parcel·la, aquella que resulta de traçar una línia 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 amb el fons de parcel·la (límit amb la parcel·la veïna). Si la cota al fons de parcel·la ha estat alterada, es podrà prendre de referència la projecció del lateral fins la vorera contraposada.

3. En les zones de sòl urbà amb usos residencials (claus R) i de serveis en entorn urbà (clau A2d), les modificacions de la topografia en l'espai lliure de parcel·la hauran de complir les condicions següents: *(Figura 1)*

a. En els límits amb l'alineació de carrer o d'altres espais públics, les plataformes d'anivellament del terreny no es podran situar a una alçada superior a 1,00 m respecte la rasant del carrer. Les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,00 m, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.

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 el nivell del terreny natural, tal com es defineix en *l'Article 336* o respecte la línia de rasant teòrica del lateral de la parcel·la definida en l'apartat 2. 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:

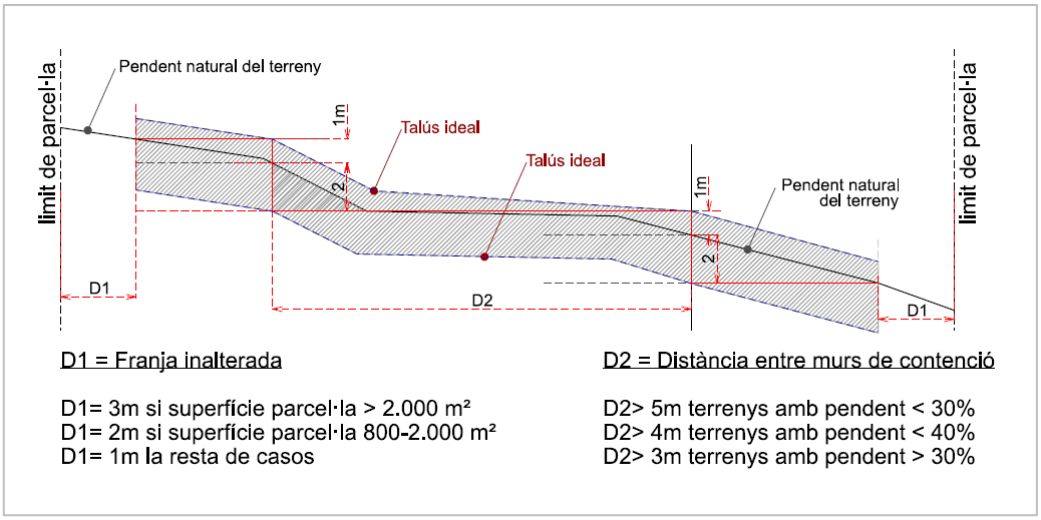
- Superfície >= 2.000 m², separació de 3 m
- Superfície >=800 i <2.000 m², separació de 2 m
- Resta de casos, separació d'1 m

c. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de parcel·la, 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 o de la rasant teòrica definida en l'apartat 2, segons el cas.

d. Les plataformes d'anivellament hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals paral·lels al pendent natural del terreny o a la rasant teòrica, traçats per damunt i 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%, i podran tenir una alçada màxima de 2 m.

f. S'autoritza un ampit o barana calada de fins a 0,90 m d'alçada per sobre dels murs de contenció.



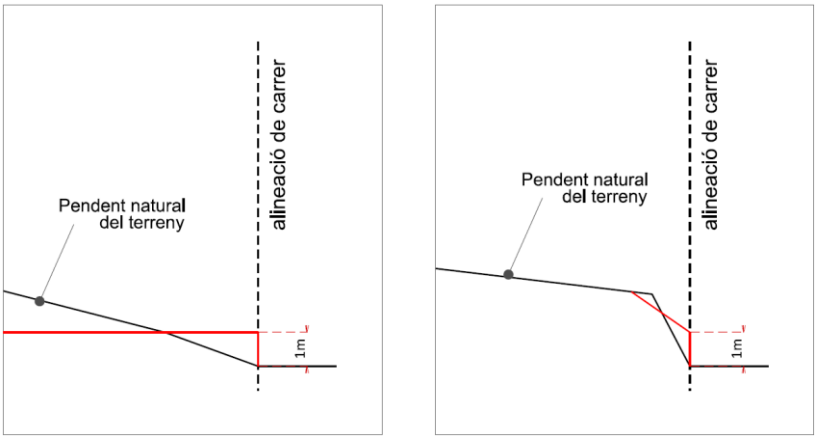


Figura 1

4. En les Zones Industrials d'edificació aïllada (claus A1b i A1c) i en la Zona de Serveis en entorn industrial disposat en edificació aïllada (clau A2b), les plataformes d'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.

5. En els casos en que com a resultat del projecte d'urbanització la rasant del carrer quedi situada per sobre de la cota natural del terreny, es podran redactar estudis volumètrics previs a la llicència que abastin una illa sencera o un conjunt edificatori per a la definició d'una nova topografia de referència. La redacció d'aquest estudi volumètric 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 estudi, 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.

6. En el cas d'un terreny complex i singular i per motius de millora paisatgística, d'acord amb les directrius de paisatge del planejament territorial que regulen aspectes en relació amb les edificacions aïllades, es poden flexibilitzar els paràmetres definits en aquest article, sempre que estigui justificat en un estudi d'impacte i integració paisatgística. Per a la flexibilització de les condicions de la franja de separació amb les parcel·les veïnes establertes en l'apartat 3.b del present article, caldrà un acord exprés amb el veí.

Article 347. Tanques a espai públic i entre veïns

1. Són els paraments verticals, amb obra i/o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

    a. Les tanques a espai públic seran de material opac fins a l'alçada màxima d'1 m i mínima de 0,40 m sobre la rasant de la vorera. La resta i fins a l'alçada màxima total d'1,80 m (2,60 m en les zones A1, A2a i A2b), serà de reixat o vegetal. Es considerarà reixat quan sigui visualment permeable. Podran ser, en els trams que sigui necessari, de material opac fins l'alçada de 1,80 m (2,60 m en les zones A1, A2a i A2b) per integrar els comptadors de serveis, la bústia i recollir la porta d'accés

a la parcel·la. Els comptadors de serveis que s'ubiquin en les tanques a espai públic hauran de quedar agrupats, ordenats i integrats cromàticament en la tanca. En els edificis plurifamiliars no s'admetrà la col·locació de quadres de comptadors de serveis en les tanques.

b. Les tanques a veïns podran ser de material opac fins a l'alçada d'1 m a comptar des de la cota natural del terreny o des de la rasant teòrica del terreny, regulades en els articles 336, 346 i 355. La resta i fins a l'alçada màxima total de 1,80 m (2,60 m en les zones A1, A2a i A2b), serà de reixat o vegetal. Es considerarà reixat quan sigui visualment permeable. En les tanques entre espais lliures de parcel·la situats a cotes diferents, l'alçada de la part opaca de la tanca s'amidarà des del nivell del terreny situat a cota més baixa, mentre que la part reixada, calada o vegetal podrà assolir una alçada màxima de 1,80 m des del nivell del terreny situat a cota més alta.

3. Per la resta de condicions, les tanques s'hauran d'adequar a les establertes a l'Ordenança del Paisatge.

Article 352. Front principal i front secundari

1. Els fronts o façanes d'una edificació són els paraments que defineixen la seva envolupant vertical:

   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, el nombre màxim de plantes, 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. En els plànols d'ordenació, els paràmetres de nombre màxim de plantes i de fondària edificable s'indiquen en relació a aquest front.

   b. El front secundari d'edificació, és aquell que pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal, o bé el que té consideració de façana posterior de l'edificació.

2. En l'edificació situada en relació amb el carrer, quan una edificació té fronts donant a diferents carrers, aquests poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable i del nombre màxim de plantes respecte d'aquests carrers.

3. En les zones R2d, R2e i R3, en totes les façanes que limitin amb espai públic, tant si es tracta de fronts principals com fronts secundaris, el punt d'arrencada de la coberta es determinarà de forma unitària per tot el perímetre de l'edifici que dona front a espai públic.

4. En les zones A1 i A2, quan el nombre màxim de plantes i la fondària edificable no s'indiqui en els plànols d'ordenació, tots els fronts que limitin amb sistema viari tindran la consideració de fronts principals.

5. En l'edificació situada en relació a la parcel·la o illa totes les façanes tindran la consideració de front principal.

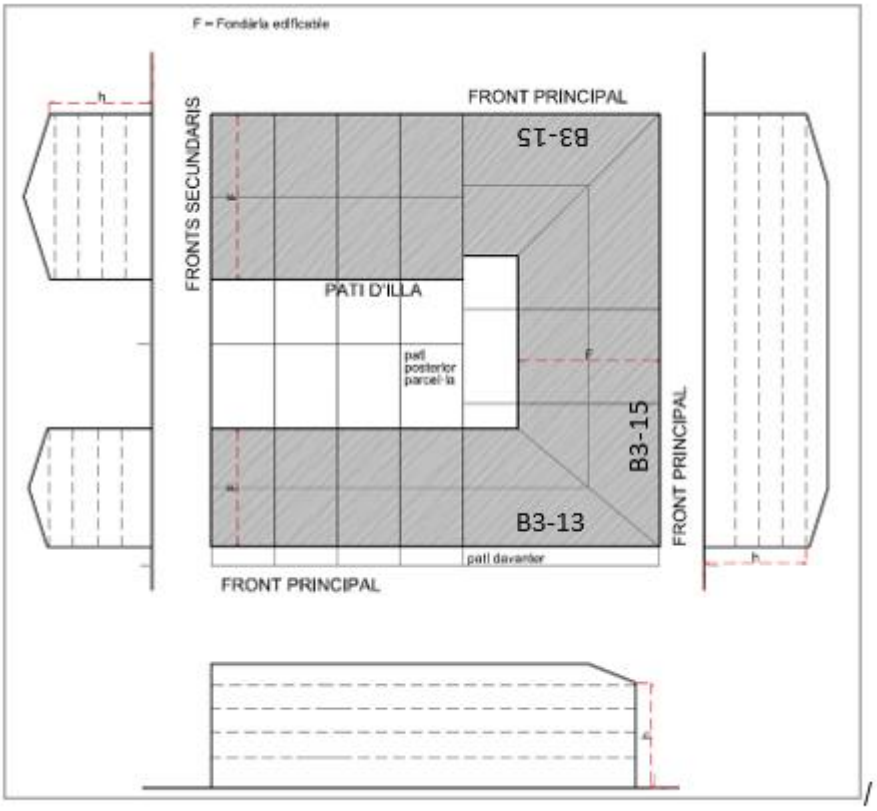


Figura 2

Article 353. Fondària edificable, fondària teòrica i fondària edificada històrica

1. La fondària edificable és la màxima distància, perpendicular a l'alineació de l'edificació, que pot assolir la façana posterior de l'edificació principal. En els edificis ordenats segons alineació de vial coincideix amb el límit d'edificació.

2. La fondària edificable només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts, espais intermedis amb l'exterior i amb elements sortints quan la distància entre profunditats edificables o altre tipus de limitacions del volum edificatori a l'interior d'illa sigui igual o superior a 15 m. En tot cas aquests vols quedaran regulats per a cada tipus d'ordenació.

3. En el cas de la fondària edificable teòrica, indicada en els plànols d'ordenació de la clau R1 i R2, la distància podrà ser ultrapassada quan la subzona ho defineixi i/o quan l'estudi històrico-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn.

4. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent. Poden diferenciar-se segons els seus límits:

   a. Fondària edificable en planta baixa.

   b. Fondària edificable en planta pis.

5. La fondària edificada històrica es correspon amb la línia d'edificació que defineix el límit exterior del pla de la façana posterior del cos principal de l'edifici i es determinarà mitjançant un estudi historicoarquitectònic de la finca, en el que es definirà el volum originari i els creixements de l'edificació al llarg de la seva història.

6. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables incloses les teòriques, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

   a. La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació ha de ser, com a mínim de 1,00 m malgrat la fondària edificable màxima es situï a una distància inferior respecte el fons *(Figura 3)*, amb les excepcions següents:

      - Les parcel·les en cantonada o xamfrà que se situïn en la seva totalitat dins la fondària edificable aplicada des dels carrers als quals donen front, no hauran de respectar les distàncies mínimes a fons de parcel·la.
      - En les illes, o porcions d'illa, en les quals no sigui possible inscriure una circumferència de 30 m de diàmetre entre alineacions de vialitat oposades, no s'haurà de respectar les distància mínima de 1,00 m a fons de parcel·la i prevaldrà la fondària edificable indicada en els plànols.

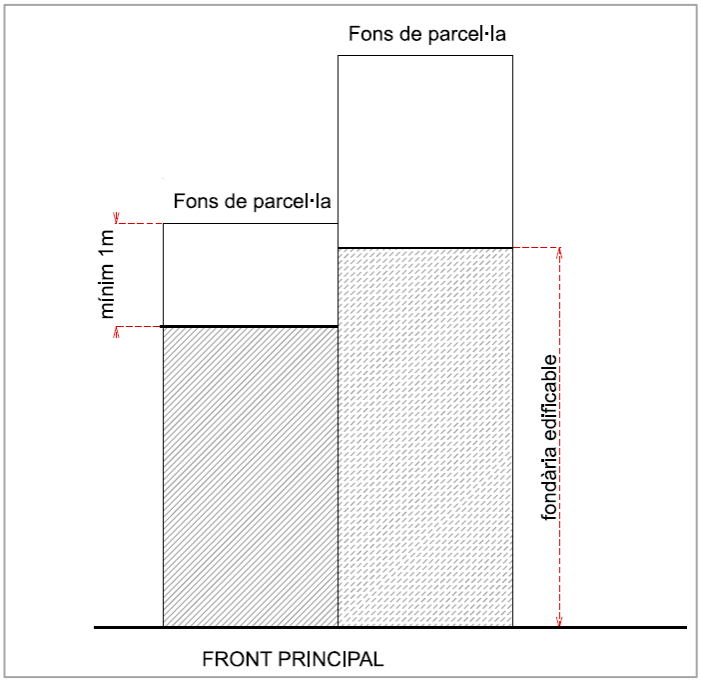


Figura 3

   b. Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna *(Figura 4)*

   c. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior de l'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat, si no tenen façana a aquest. La mateixa consideració tindran i es subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixen la profunditat edificable i el límit de l'espai interior de l'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva. *(Figura 4)*

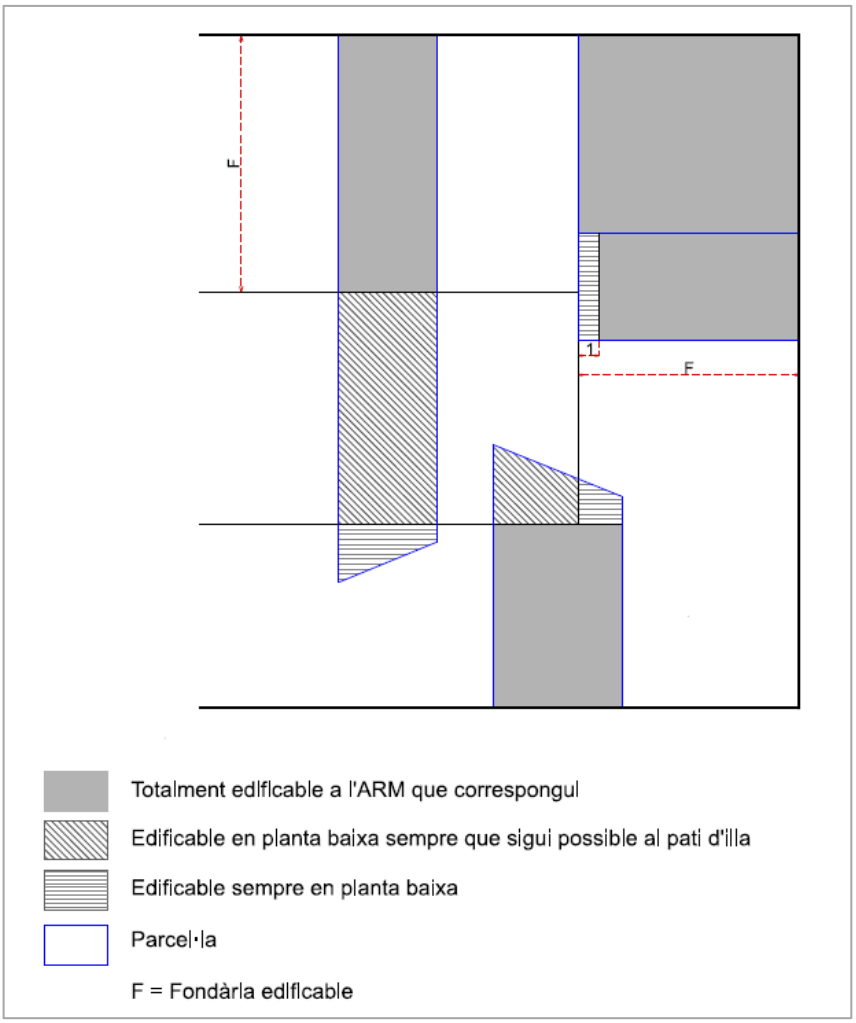


Figura 4

d. Es podran proposar solucions d'implantació de l'edificació diferents a les definides en els apartats anteriors quan les condicions de forma o ubicació de la parcel·la ho justifiquin, sempre que no suposin un perjudici per les finques veïnes. En aquest cas caldrà justificar que no es supera l'edificabilitat màxima resultant de l'aplicació dels apartats anteriors. Els serveis tècnics municipals hauran de valorar l'adequació de la solució proposada.

e. Aquest apartat no és d'aplicació en els límits de parcel·la que confronten amb vials o espais lliures públics.

7. La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

Article 355. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també l'espai comprès entre els límits de l'illa i l'edificació quan aquesta es troba enretirada respecte la línia de carrer, en les zones de sòl urbà en les quals l'edificació s'ordena en relació amb el carrer.

2. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'*Article 357. Edificacions en els patis d'illa***.**
3. El pati d'illa no ocupat per edificacions, es tractarà amb les condicions de pavimentació i enjardinament especificades en *l'Article 343. Espai lliure de la parcel·la*.
4. En el pati d'illa es mantindrà la cota del terreny preexistent, i només es podrà modificar en els següents casos i amb les següents condicions:
    a. Quan la cota del terreny estigui per sota de la cota del carrer al qual afronta la finca (o de la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la), es podrà incrementar el nivell del pati fins assolir la cota del carrer o de la rasant teòrica.
    b. Quan la cota del terreny estigui per sobre de la cota del carrer al qual afronta la finca (o de la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la), només es podrà incrementar la cota del pati si es justifica en relació a les cotes dels patis de les finques veïnes.
    c. Quan un estudi històric justifiqui una cota preexistent, es podrà recuperar sempre que aquesta recuperació no suposi un perjudici de vistes i assolellament per les finques veïnes.
    d. Quan existeixin elements patrimonials només s'admetran les modificacions de les cotes del terreny que garanteixin la preservació i visibilitat d'aquests elements.
    e. En les zones R1 i R2, per a modificar la cota del terreny del pati d'illa s'haurà de presentar una proposta que justifiqui l'adequació de la proposta en relació a les preexistències de l'entorn, a la configuració històrica del pati d'illa i a les cotes dels patis veïns.
5. L'apartat anterior es regularà de forma general respecte la cota del carrer. Únicament en els casos en què la normativa específica de la subzona així ho estableixi, aquest apartat es regularà respecte la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la.
    a. Tindrà la consideració de cota del carrer, la cota on es situa el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima definit en l'Article 366.
    b. La rasant teòrica dels laterals de la parcel·la s'establirà traçant, per cada límit lateral de la parcel·la, una línia 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 la seva projecció amb la vorera contraposada.

Article 357. Edificacions en els patis d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati d'illa, ja sigui en plantes soterrani o plantes sobre rasant, aquesta s'ajustarà a les condicions següents:

1. En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'edificació situada en el pati, amb les condicions regulades en l'*Article 340. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la*.
2. L'edificació sobre rasant en el pati d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, haurà de garantir l'accessibilitat a la superfície de la seva coberta des de la primera planta pis.
3. La coberta de les edificacions en el pati d'illa s'enjardinarà en un 60% de la seva superfície a partir d'un gruix de terres de 0,40 m que haurà de complir amb allò previst al punt 2. La zona enjardinada haurà

de disposar de vegetació adequada a les condicions climàtiques i a les característiques de l'espai, i no es podrà resoldre amb materials sintètics (gespa artificial i similars).

4. En tot cas, s'admetrà d'incrementar l'alçada de l'edificació prevista al punt 2 en 0,60 m per damunt del forjat de la planta primera sempre que la finalitat sigui implementar terres, enjardinament o sistemes d'il·luminació i/o ventilació de les plantes inferiors. Aquest increment d'alçada abastarà, com a màxim, un 10% de la superfície total de la coberta de la planta baixa edificada en el pati d'illa.

5. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions exteriors d'illa oposades.

6. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa superior a 1 m, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir en la parcel·la o part de parcel·la més alta a una distància igual a la diferència d'alçades presa des de l'alçada màxima edificable de la parcel·la més baixa fins a l'alçada edificada de la més alta. *Figura 5*

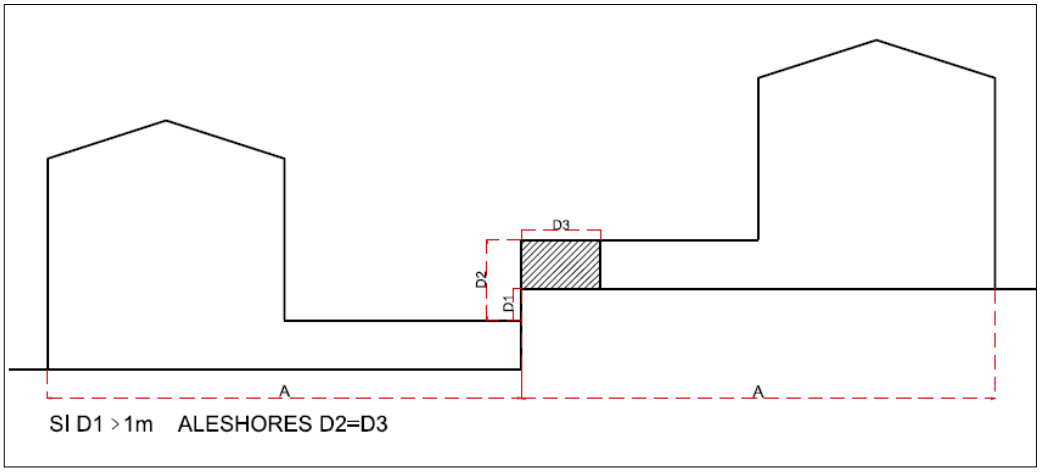


Figura 5

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 tenen la consideració de cossos sortints, tal com es regulen a l'article 379.

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.

4. Pel que fa als espais exteriors coberts:

   a. 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

   b. En les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o l'illa, la superfície dels espais exteriors coberts computa el 50% com a sostre de l'edifici i la seva projecció en planta computa com a ocupació de la parcel·la. En els espais exteriors coberts que tinguin una fondària respecte

els costats oberts a l'exterior superior a 3,5 m o superior a l'alçada lliure del front obert, la superfície que superi aquesta fondària no tindrà la consideració d'espai exterior cobert en el càlcul del sostre de l'edifici i s'haurà de computar al 100%. *Figura 5bis*

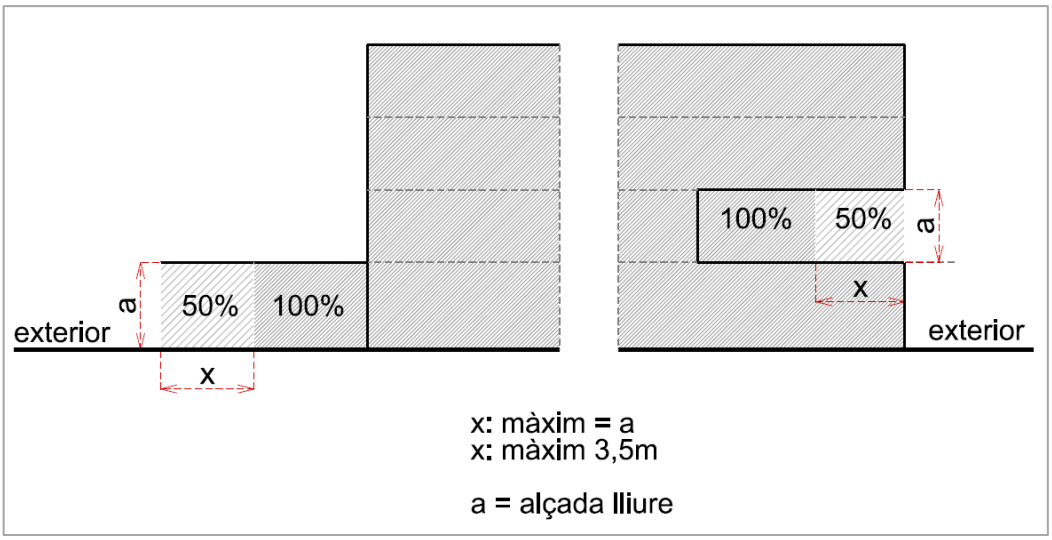


Figura 5bis

c. No tindran la consideració d'espais exteriors coberts, els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici, amb un vol màxim de 40 cm respecte el pla de façana.

Article 359. Edificacions auxiliars

1. Les edificacions auxiliars són les construccions, incloses les prefabricades i les modulars, amb sostre, ocupables i accessibles, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple: casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.

2. L'edificació auxiliar només s'admetrà en aquelles zones on es faci expressament esment, o s'admeti en la regulació dels paràmetres comuns relatius a les diverses tipologies d'edificació.

3. El sostre edificat de les construccions auxiliars no serà computable als efectes del càlcul d'edificabilitat, ni la seva ocupació als efectes del càlcul de l'ocupació total de la parcel·la.

4. En aquelles subzones on siguin admeses, sense perjudici d'aquelles determinacions específiques que es puguin fer constar en cada subzona i de les condicions específiques regulades en l'apartat 5, les edificacions auxiliars hauran de complir amb les condicions següents:

   a. Només s'admetrà la construcció d'una edificació per parcel·la.

   b. L'alçària reguladora màxima serà de 3,50 m, el sostre edificable màxim serà de 8,00 m² i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa. No s'admet la planta sota-coberta en aquestes construccions.

   c. Les edificacions no podran ocupar l'espai del pati davanter, respectant la separació mínima o fixa al front principal que es determini en cada zona. La separació mínima a la resta de límits de la parcel·la serà de 1,00 m.

5. En les zones industrials i terciàries (claus A1 i A2), s'admetrà la construcció d'edificacions auxiliars destinades a l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica o al control de l'accés, amb les condicions específiques següents:
   a. El sostre edificable màxim serà de 25 m² per a les estacions transformadores elèctriques i de 15 m² per a les edificacions per al control de l'accés.
   b. L'alçada màxima serà de 3,20 m.
   c. Podran situar-se en el pati davanter, fent front a carrer.
   d. Aquestes edificacions, quan es situïn fent front a carrer, hauran de quedar integrades física i paisatgísticament en les tanques a carrer
6. No és permesa la construcció d'edificacions auxiliars en les zones residencials o industrials quan el tipus d'ordenació sigui del tipus bàsic en relació a la parcel·la, abans de la construcció de l'edifici principal, amb excepció de les regulades en l'apartat 5.

Article 366. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb el carrer

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal, d'acord amb els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial:
   a. Si la rasant del carrer presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa de la façana del front principal, menor de 1,20 m, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora es situarà al centre de la façana del front principal, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. *Figura 8*
   b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa de la façana del front principal, és més gran d'1,20 m, el punt d'aplicació de alçària reguladora màxima de l'edifici es situarà a partir del nivell situat a 0,60 m per sobre de la cota més baixa de la línia de façana. *Figura 9*

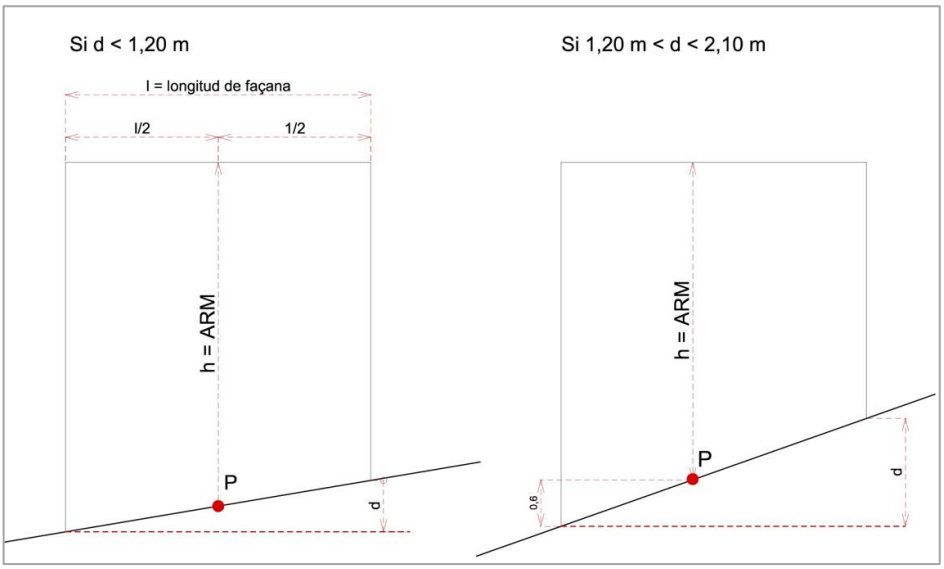


Figura 8 *Figura 9*

c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més d'1,50 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora s'haurà de situar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la façana mínima.

2. Edificis amb fronts principals a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

En els edificis que tinguin fronts principals a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà, s'aplicaran les condicions de l'apartat 1 d'aquest article, operant sobre el conjunt de façanes dels fronts principals desplegades, com si fossin una sola façana.

En el cas que les alçàries reguladores màximes siguin diferents a cada front, si els plànols d'ordenació no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, les alçàries reguladores més altes es podran portar cap als carrers amb alçàries reguladores màximes menors fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor alçada. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada. *Figura 11*

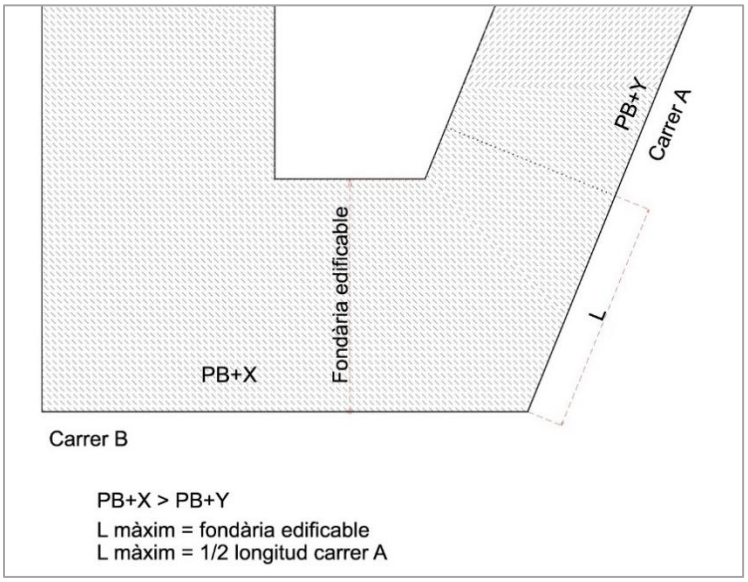


Figura 11

3. Edificis amb fronts principals a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

En els edificis que tinguin fronts principals a dues vies que no facin cantonada o xamfrà, quan els plànols d'ordenació indiquin el nombre de plantes per cadascun dels fronts, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. Si l'edificació és compacta entre els dos carrers, i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà al punt mig de la parcel·la i, almenys, a 4 m de la façana de menor cota. *Figura 12*

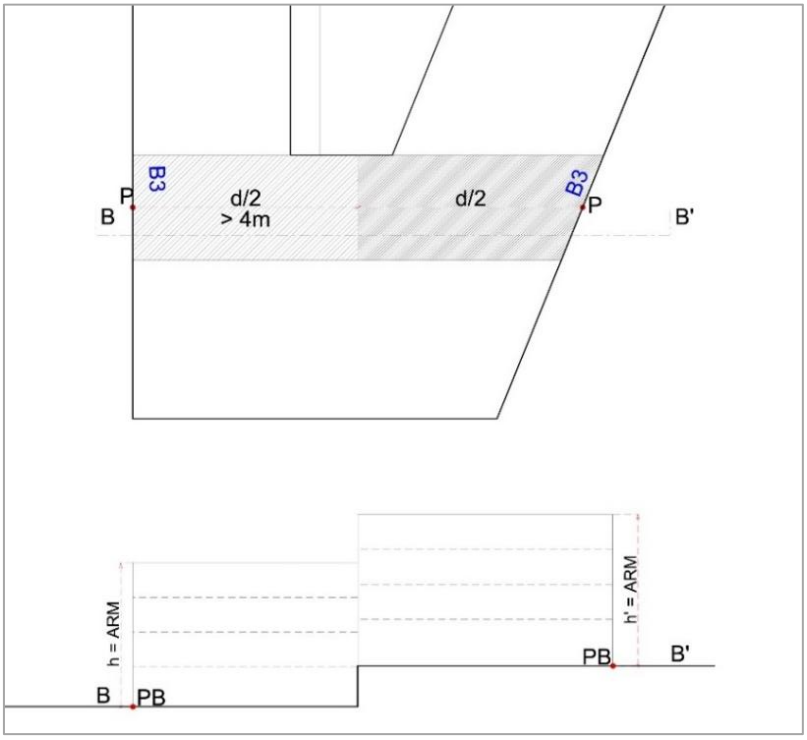


Figura 12

Article 369. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

1. La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada, sense superar en cap punt la distància de 1,5 m per sobre o per sota de la rasant de la vorera. Si l'edificació no està alineada a carrer, per a la determinació de la situació de la planta baixa es considerarà la projecció de la rasant de la vorera fins a l'alineació de l'edificació. *Figura 13*

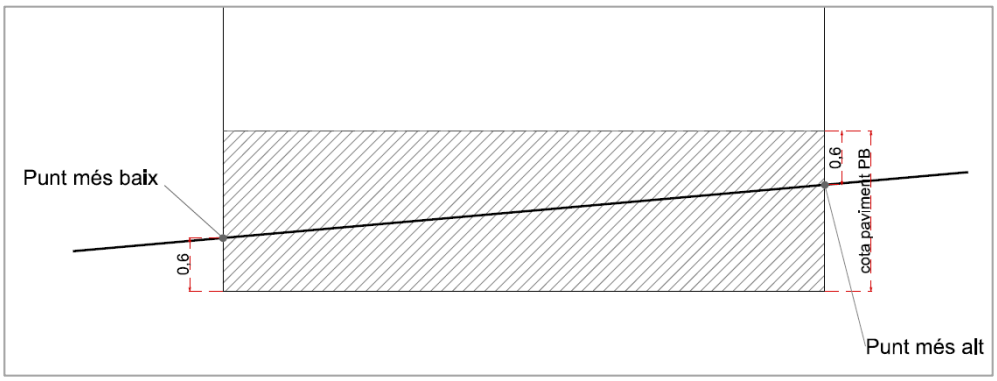


Figura 13

2. En els casos de parcel·les amb fronts principals a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

3. Normes de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa:

d. En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,50 m respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti, no podrà sobrepassar la línia límit definida per la projecció en planta de la planta baixa. *Figura 14*

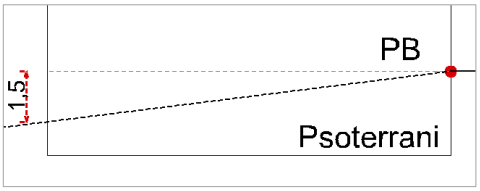


Figura 14

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

1. Per damunt de l'alçada reguladora màxima fixada, 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, amb les excepcions següents:
   - 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.
   - En la zona R6 s'admetran solucions mixtes de les dues tipologies.
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 amb un vol 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 la cara superior de l'últim forjat 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'arrancada 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. Excepcionalment, per damunt d'aquests gàlibs s'admetran les xemeneies, les antenes i els parallamps.
   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 les claraboies i plaques de captació solar, que 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 4,20 m la cara superior de l'últim forjat.
   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.

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.

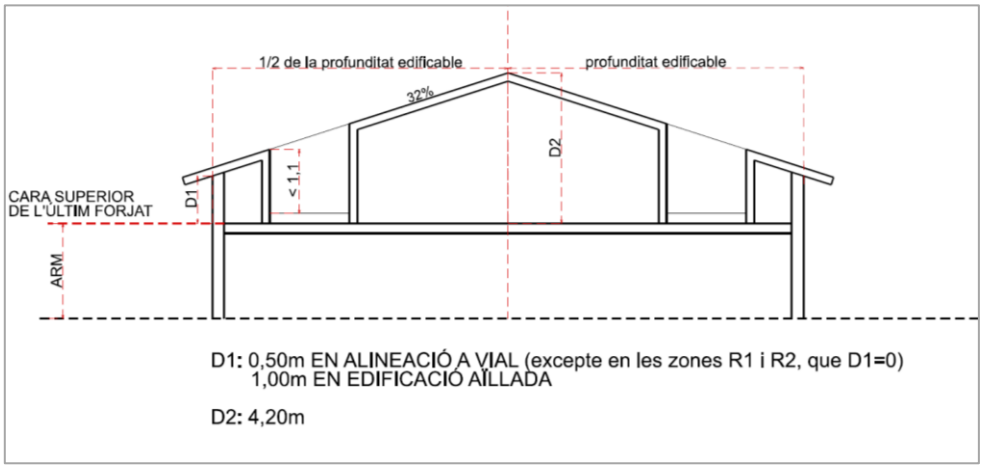


Figura 17

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 3,4 m per sobre de la cara superior de l'últim forjat.
- Puntualment, els elements tècnics de les instal·lacions i els volum dels ascensors podran arribar fins a 4,2 m per damunt de la cara superior de l'últim forjat sempre i quan se situïn dins dels gàlibs indicats gràficament i quedin degudament ordenats i protegits visualment. *Figura 18*

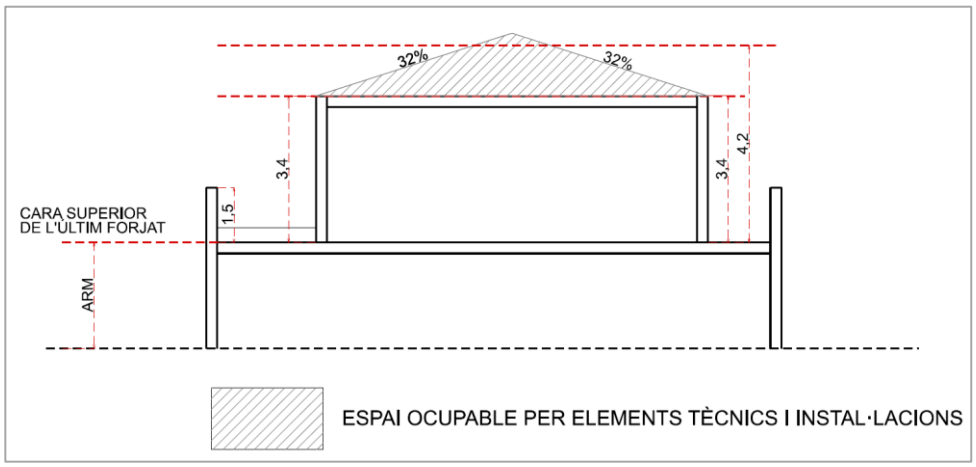


Figura 18

- 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 front principal d'edificació; 2 m respecte les finques veïnes i 2 m respecte la façana interior. Respecte els fronts secundaris d'edificació, la distància mínima respecte la façana podrà ser de 2 m sempre que es garanteixi una distància mínima a límit de parcel·la de 3 m.
- En ordenació segons edificació aïllada, 3 m respecte a tots els límits de la planta immediatament inferior.

- La seva ocupació en planta no podrà ser superior al 35% de l'ocupació 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. Aquests elements hauran de quedar degudament ordenats i protegits visualment.
- 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.

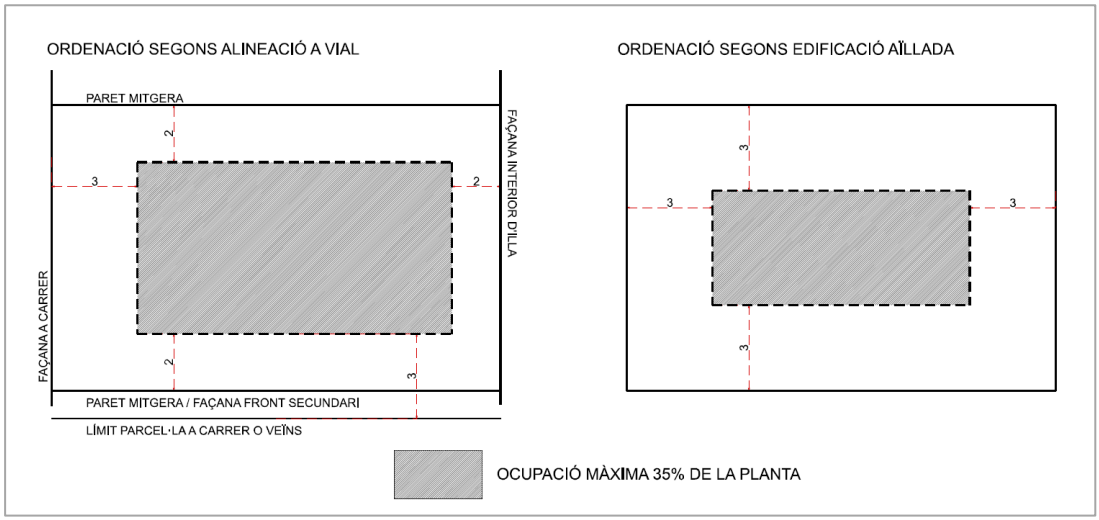


Figura 19

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. Aquest apartat no és d'aplicació als elements divisoris entre patis, terrats o espais lliures de la planta baixa.

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 en les zones on s'admeti la planta àtic. En edificacions entre mitgeres, quan les finques veïnes tinguin una alçada edificable superior, s'admetrà que els

badalots de les escales i altres elements tècnics es puguin situar adossats a la paret mitgera de major alçada si es justifica una millor integració. 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, amb un vol màxim de 40 cm respecte el pla de façana. Els elements que sobresurtin més de 40 cm (ràfecs, marquesines, etc) computaran en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la, i s'han de situar dins la Línia d'edificació definida en l'article 345. Quan aquests elements es situïn a una alçària inferior de 7 metres respecte la cota del paviment inferior, es consideraran espais exteriors coberts (regulats a l'article 358).

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 d ela planta baixa), quan se situïn 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. No s'admeten cossos sortints per damunt de l'últim forjat de l'edifici.

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 R5. En les zones R1 i R2, i 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 superi 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 regulació 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 casos que la línia de façana es situï reculada en relació a l'alineació de vial, es considerarà la distància entre les línies de façana confrontants.

      - En els carrers d'amplada inferior a 10 m (o amb una distància inferior a 10 metres entre línies de façana confrontants) 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 (o amb una distància igual o superior a 10 metres entre línies de façana confrontants) 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 podran ocupar, com a màxim, el 70% de la superfície del vol.

      - En qualsevol cas, en tots els nous àmbits de desenvolupament, 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 3m 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 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 voladius.
   - 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. No s'admeten cossos sortints per damunt de l'últim forjat resistent, real o possible. En les edificacions amb coberta plana, els cossos sortints situats a l'última planta de l'edifici podran cobrir-se amb un element volat que no sobresurti del vol de cos sortint.

Article 391. Definició de l'ús de residència col·lectiva.

1. L'ús de residència col·lectiva comprèn els establiments destinats a l'allotjament d'un col·lectiu de persones. S'inclouen les residències d'estudiants, religiosos, treballadors, discapacitats, menors tutelats, militars; les residències-llar per a gent gran, els habitatges tutelats amb serveis comuns, els albergs de joventut i similars.

2. L'ús de residència col·lectiva també inclou l'allotjament dotacional, definit d'acord amb la legislació vigent, com a aquell allotjament que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, que es troben en alguna de les circumstàncies següents: tenen dificultat d'emancipació, requereixen acolliment o assistència pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge, o bé estan afectades per una actuació urbanística.

3. Resten exclosos d'aquest ús les residències de guarda i custòdia d'animals, l'ús sanitari-assistencial i l'ús hoteler.

4. Inclou les cases de colònies situades en el Sòl No Urbanitzable.

5. Si la normativa sectorial no estableix una superfície mínima d'espais d'ús comú (menjadors, sales d'estar, sales d'estudi, espais d'activitats i similars), la superfície mínima d'aquests espais haurà de ser de 3 m² per plaça d'allotjament, amb un mínim de 40 m². Aquests espais hauran de complir les condicions de ventilació, il·luminació, amplada mínima i vistes aplicables a les zones d'ús comú dels habitatges que determina la legislació vigent en matèria d'habitabilitat (la superfície d'espais comuns que excedeixi de la mínima no haurà de complir aquestes condicions).

Article 398. Definició de l'ús d'indústria.

1. L'ús d'indústria comprèn les activitats de transformació, reparació, manteniment o reutilització de productes, sigui quina sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

   Es regulen les següents modalitats:

   a. **Indústria tipus A:** comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de provocar efectes molestos sobre l'entorn. Dins aquesta categoria s'inclou també la d'indústria agroalimentària tradicional (industries derivades de l'activitat tradicional de transformació de productes del porc, com els assecadors d'embotits i pernil i els grans obradors de pernil), sempre que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn.

   b. **Indústria tipus B:** comprèn aquelles indústries que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades en entorns no residencials.

   c. **Indústria tipus C:** comprèn les activitats industrials incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009

2. S'entendrà que constitueixen l'ús d'indústria aquelles activitats d'emmagatzematge diferents a les explicitades en la definició de l'ús de magatzem comprès en aquestes normes urbanístiques.

3. Dins l'ús industrial s'hi inclouen les oficines vinculades a aquest ús, amb un límit del 30% de l'edificació industrial.

4. Dins l'ús industrial s'inclou també l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial, amb un límit de 300 m² de superfície de venda. Aquest activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

5. Dins l'ús industrial s'inclouen aquells espais, instal·lacions i serveis necessaris pel correcte funcionament de l'activitat.

6. En qualsevol cas, les activitats industrials afectades per la normativa d'accidents greus, restaran condicionades a les determinacions de la Directiva europea 2012/18/UE d'accidents greus, a la Llei 9/2014 de seguretat industrial dels establiments, instal·lacions i els productes i al Reial Decret 840/2015 de mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els que hi intervinguin substàncies perilloses. Així mateix, qualsevol nova implantació o canvi substancial en els establiments afectats per la legislació d'accidents greus requerirà l'informe preceptiu i vinculant del Departament d'Empresa i coneixement de la Generalitat, en el tràmit de sol·licitud d'autorització ambiental.

7. S'entendran compreses dins l'ús d'indústria tipus C les activitats de gestió de residus (tractament, valorització, reciclatge, emmagatzematge i eliminació de residus) incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009.

Article 399. Definició de l'ús d'artesania i tallers.

1. L'ús d'artesania i tallers comprèn les activitats de transformació, reparació, manteniment o reutilització de productes, a petita escala, pròpies de la vida urbana, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i compatibles amb l'habitatge, amb un límit de superfície de fins a 300 m². Seran activitats que per les seves característiques no molestin per emanació de gasos, pols, olors, o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties pels habitatges veïns. Inclou els tallers i les petites indústries artesanals, obradors d'alimentació, tallers d'artistes, tallers de reparació d'electrodomèstics, tallers de reparació de vehicles, i similars.

2. S'admetran activitats artesanals o artístiques de major superfície si el/la titular disposa de carnet d'artesà/artesana o de certificació que acrediti l'activitat artística, i sempre que compleixin les característiques de no molèstia definits en l'apartat anterior.
3. Resten excloses d'aquest ús les activitats de fabricació de menjars cuinats que comprenguin consumició en el propi establiment, les quals restaran assimilades a l'ús de restauració.
4. Aquest ús no inclou els tallers de planxisteria i pintura de vehicles, els quals queden inclosos en l'ús industrial tipus B.

Article 408. Definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals.

1. L'ús de serveis tècnics i ambientals comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al serveis d'aquest ús.
2. També s'inclouen dins aquest ús les instal·lacions de producció i de distribució d'energia.
3. Inclou també les instal·lacions destinades a la gestió de residus (tractament, valorització, reciclatge, emmagatzematge i eliminació de residus). Les activitats de gestió de residus incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009 s'entendran compreses en l'ús d'indústria tipus C.

Article 410. Definició de l'ús de lleure i esbarjo

L'ús de lleure i esbarjo comprèn les activitats destinades a l'esbarjo, repòs i convivència dels ciutadans que es desenvolupen majoritàriament en espais a l'aire lliure.

1. Comprèn les activitats de lleure que es desenvolupen en l'entorn urbà, com els mercats de venda ambulant, els espectacles, revetlles, festes i celebracions populars, els quioscos de venda de premsa, la pràctica d'esports en l'espai públic no compresos en l'ús esportiu, les atraccions i les casetes de fira, etc.
2. També comprèn les activitats destinades a l'esbarjo que es desenvolupen en l'entorn natural, com la pràctica d'esports a l'aire lliure, els parcs d'aventura, les activitats festives i populars, les activitats de gaudi dels recursos naturals, el medi ambient, el paisatge i el patrimoni natural, arquitectònic o tradicional, els itineraris verds, etc.

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.

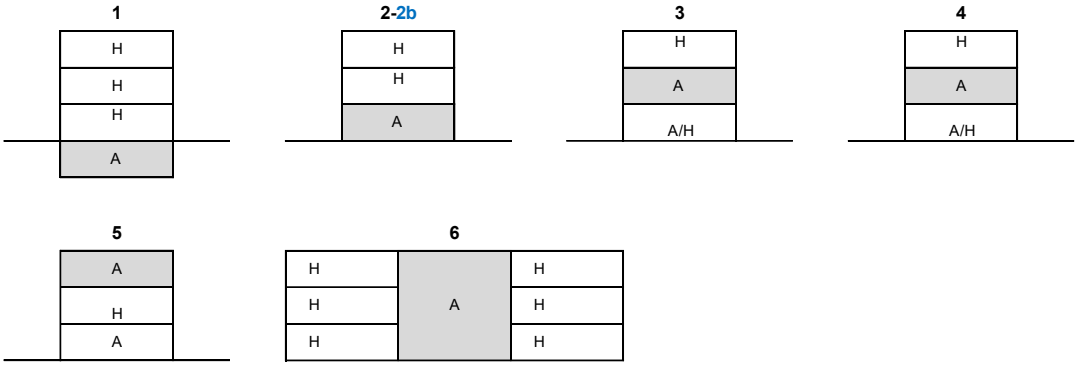
- Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
- Situació 2b: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.
- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatge, amb accés 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

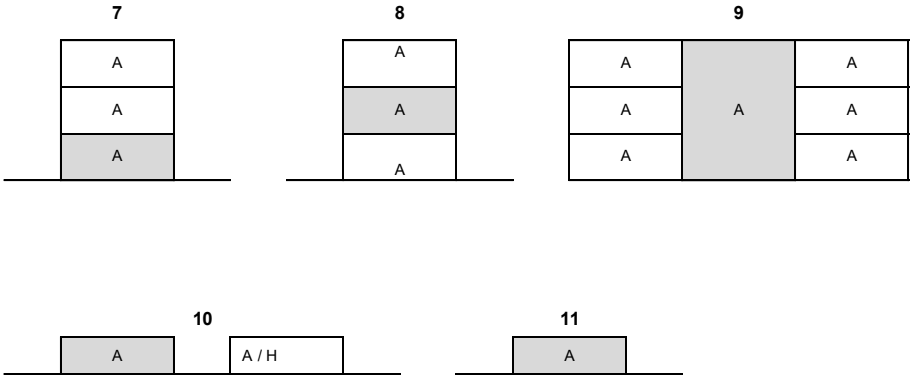
- Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 10: Activitat 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 422. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives

Cada ús específic s'admet en les situacions relatives compreses en el quadre següent:

	1	2	2b	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Residència col·lectiva								4	4			
Comerç												
Serveis						1						
Oficines i administratiu						1						
Hoteler / Apartament turístic								4	4			
Restauració												
Recreatiu				2								
Indústria							5	3-8	3-8			
Artesania i tallers					1							
Magatzem												
Aparcament*												
Estació de servei												
Docent			1		1	1						
Sanitari-assistencial			1		1	1						
Esportiu urbà			1		1							
Socio-cultural			1		1							
Religiós		6										
Serveis tècnics i ambientals												
Funerari							7	7	7	7		
Guàrdia i custòdia d'animals												

1 limitat a 100m² de superfície útil o a una entitat preexistent

2 limitat a 100 m² de superfície màxima i a ocupacions inferiors a 100 persones

3 admès si no hi ha un ús de residència col·lectiva/hoteler en alguna de les altres plantes de l'edifici

4 admès si no hi ha un ús industrial en alguna de les altres plantes de l'edifici

5 limitat a indústria del tipus "A"

6 limitat a 100 m2 de superfície màxima destinada al culte i un aforament inferior a 90 persones

7 limitat a tanatoris i sales de vetlla

8 No s'admet indústria del tipus "C"

Aparcament*: Les situacions relatives de l'ús aparcament fa referència tant a l'ús específic d'aparcament com a l'ús d'aparcament vinculat a d'altres activitats

Addicionalment a les restriccions en quant a usos, en les situacions relatives 4,5 i 8 no s'admeten els nuclis zoològics, segons definició del Decret legislatiu 2/2008 o normativa que el substitueixi.

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	6	6	6	6		6
Artesania i tallers														
Magatzem	11	11	5	5	5	5	5	5			5			
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial														
Esportiu														
Sòcio-cultural														
Religiós														
Serveis tècnics i ambientals	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
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 Admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. 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

9 Admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família

10 Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge

11 Admès com a ús vinculat a una altra activitat admesa, que estigui ubicada en un local diferent, sempre que la distància entre els dos locals sigui inferior a 50 metres mesurats des dels accessos als dos locals.

12 L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

13 Admès amb l'excepció de les activitats de gestió de residus.

	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	6	6			6	6	6	6				
Artesania i tallers									3	3	3	3
Magatzem												
Aparcament												
Docent									3	3	3	3
Sanitari-assistencial									3	3	3	3
Esportiu			4									
Sòcio-cultural			4									
Religiós												
Serveis tècnics i ambientals	12	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13
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 Admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. 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

9 Admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família

10 Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge

11 Admès com a ús vinculat a una altra activitat admesa, que estigui ubicada en un local diferent, sempre que la distància entre els dos locals sigui inferior a 50 metres mesurats des dels accessos als dos locals.

12 L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

13 Admès amb l'excepció de les activitats de gestió de residus.

	R6						
	R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f	R6g
Habitatge familiar							
Habitatge plurifamiliar							2
Residència Col·lectiva	**9**						
Comerç	**9**						
Serveis	8		8	8	8	8	
Oficines i administratiu	3	10	3	3	3	3	
Hoteler/Apartament turístic	**9**						
Restauració	**9**	4					
Recreatiu		4-**6**					**6**
Artesania i tallers	3	10	3	3	3	3	
Magatzem		4					
Aparcament							
Docent							
Sanitari-assistencial							
Esportiu		4					
Sòcio-cultural	**9**						
Religiós							
Serveis tècnics i ambientals	13	12	13	13	13	13	13
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 Admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. 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

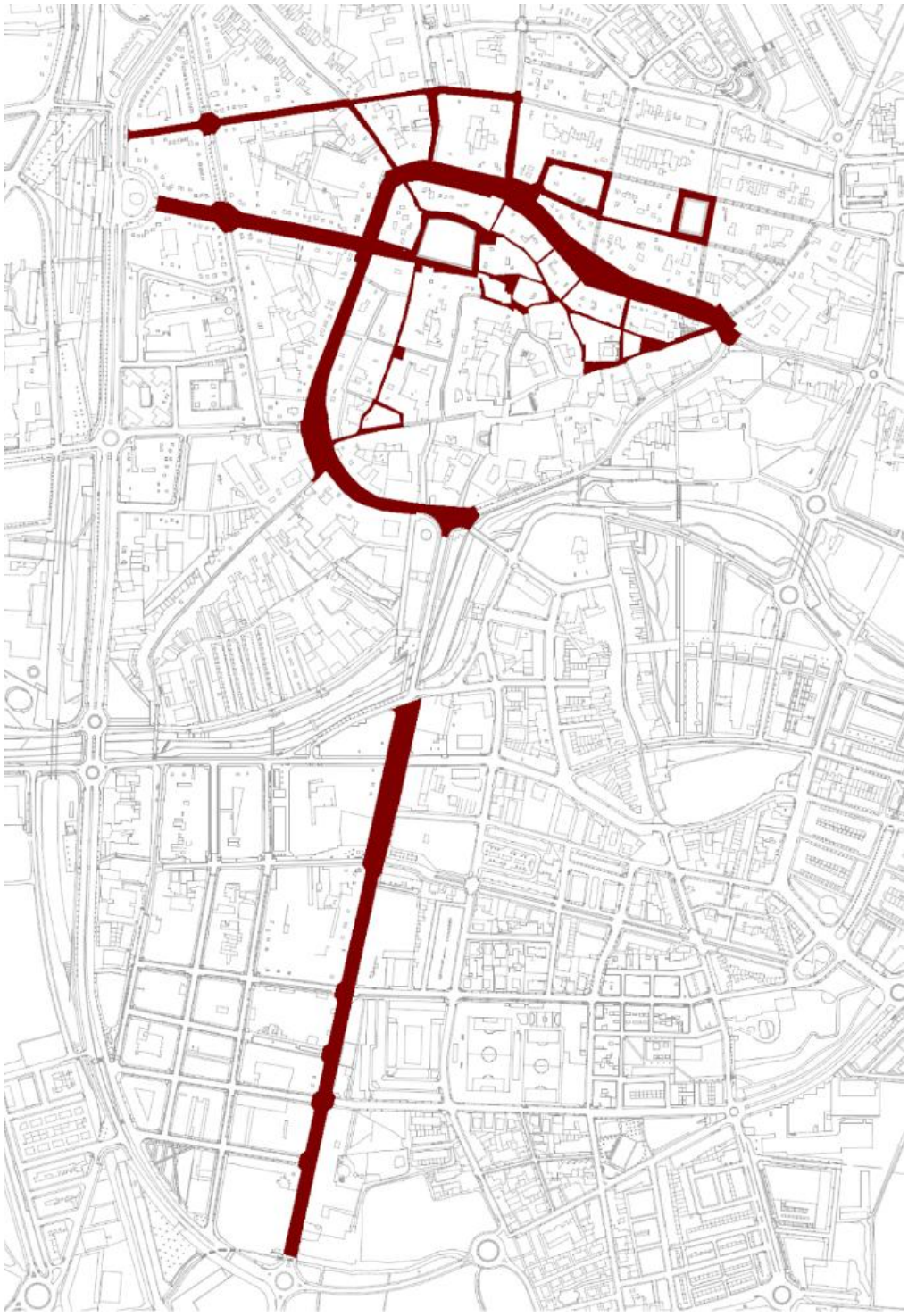
9 Admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família

10 Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge

11 Admès com a ús vinculat a una altra activitat admesa, que estigui ubicada en un local diferent, sempre que la distància entre els dos locals sigui inferior a 50 metres mesurats des dels accessos als dos locals.

12 L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

13 Admès amb l'excepció de les activitats de gestió de residus.



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			8						
Restauració									
Recreatiu	2	2			2	2	7	7	
Artesania i tallers									
Magatzem				3					
Aparcament									
Docent									
Sanitari-assistencial									
Esportiu									
Sòcio-cultural									
Religiós									
Serveis tècnics i ambientals									
Guàrdia i custòdia d'animals									
Indústria				3	9	9	5	5	
Estació de servei									
Ramader	10	10	10		10	10			
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 (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa que el substitueixi), segons la categoria d'establiment i la categoria del sòl on s'ubiqui. Els establiments comercials no singulars només s'admeten dins la Trama urbana consolidada (TUC), la concentració comercial Sot dels Pradals i la concentració comercial Raval Cortines.

2 Les discoteques, sales de festes i sales de ball hauran de mantenir una distància radial de 125 m entre activitats.

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

7 Admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes.

8 La implantació de l'ús hoteler es considerarà una actuació aïllada de dotació. De manera prèvia a l'atorgament de llicència corresponent, que habiliti el nou ús, caldrà complir amb l'exigència de cedir, mitjançant el seu equivalent econòmic, el sòl d'aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics corresponents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

9 No s'admet la indústria del tipus "C"

10 Ús ramader limitat a la cria d'insectes, artròpodes i altres invertebrats, en naus tancades.

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					6
Comerç						1			1	1				
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	
Indústria	5			5										
Aparcament														
Docent														6
Sanitari-assistencial														6
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

5 Ús complementari i vinculat a un ús propi del sistema d'equipaments, i limitat a finalitats socials, educatives o de recerca. No s'admet la indústria tipus C

6 En zona inundable, s'evitarà l'establiment de serveis i equipaments sensibles com centres escolars o sanitaris, o residències de persones grans o amb discapacitat

1.2. ARTICLES ELIMINATS

S'elimina l'article 225 de les Normes urbanístiques del POUM, que té el següent redactat:

Article 225. Regulació de places d'aparcament en la zona industrial (clau A1)

En la zona industrial (clau A1), els projectes constructius de nova planta sense determinació d'ús específic en parcel·les no edificades incorporaran 2 places d'aparcament per cada 200 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació de places d'aparcament haurà d'ajustar-se, en més o en menys, en el moment en què s'implanti efectivament l'activitat corresponent en la construcció prèviament executada, segons el nombre de places que sigui exigible en funció de l'ús.