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

ELISENDA FORADADA VILARRASA

Elisenda Foradada Vilarrasa, cap de planejament Ajuntament de Vic
2026.02.12 10:13:31 +01'00'
11.0.7

La Modificació puntual núm. 4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vic conté els següents documents:

1. **DOCUMENT COMPRENSIU**
2. **MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**
3. **DOCUMENTACIÓ MODIFICADA**
   - **3.1. Normativa**
   - **3.2. Catàleg de béns protegits del municipi**
   - **3.3. Fitxes d'Àmbits de Desenvolupament**
   - **3.4. Plànols**

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

1. Document comprensiu

1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....2

2. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIONS 4

1. Resum de l'abast de les determinacions de la modificació puntual

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic (POUM), publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019, té com a finalitats:

- corregir alguns errors materials detectats en la documentació gràfica i escrita.
- ajustar i completar algunes determinacions normatives, per tal de facilitar-ne la comprensió, resoldre incoherències i desajustos, i regular alguns aspectes que la normativa actual no concreta.
- realitzar alguns ajustos en les zones i els sistemes, per adequar l'ordenació a la realitat física, a les característiques de l'entorn i a la normativa aplicable.
- realitzar alguns ajustos en la normativa aplicable als elements inclosos en el Catàleg de béns a protegir.

La modificació puntual es divideix en dos apartats:

1. Correcció d'errors materials detectats en les normes urbanístiques i en la documentació gràfica:
    a. Esmena d'errors detectats en la normativa
    b. Esmena d'errors detectats en la documentació gràfica
    c. Esmena d'errors detectats en les fitxes normatives dels àmbits de desenvolupament: PEU01. Puig dels Jueus i PAU46. Curtits Codina

2. Ajustos, aclariments i modificacions en les determinacions normatives i en la documentació gràfica:
    a. Ajustos en els sistemes urbanístics:
        - incrementar el sòl qualificat d'equipament en la zona de les Adoberies
        - incrementar el sòl qualificat d'equipament en l'equipament Trinitaris-Escola Centre
        - incrementar els usos admesos en l'equipament administratiu del c. Mossèn Vilacis
        - completant la regulació de la xarxa de camins rurals incorporant la regulació dels senders
        - ajustar la regulació del sistema viari de vialitat restringida
    b. Ajustos en les zones de sòl urbà:
        - Ajustar la zonificació de la parcel·la de la plaça de la Creu 3 de la Guixa, per preservar el mur de pedra existent.
        - Adequar els paràmetres d'ordenació en les zones provinents dels plans parcials de Sant Llàtzer, del Nadal, per tal d'adequar la normativa a les determinacions dels plans parcials.
        - Ajustar les condicions d'edificació de la zona de cases agrupades provinents del Pla parcial Serra-de-senferm per tal de possibilitar unes condicions d'habitabilitat adequades.
        - Ajustar el nombre màxim de plantes admeses en algunes zones de sòl urbà on s'ha detectat que l'ordenació vigent pot crear disfuncions amb l'entorn: barri de l'Estadi, La Guixa, zona del Nadal
        - Unificar la regulació de les dotacions mínimes de places d'aparcament
        - Ajustar la regulació de les zones industrials i terciàries, regulant la implantació d'estacions transformadores elèctriques, instal·lacions pel control d'accés i connexions subterrànies entre parcel·les
    c. Ajustos en les zones de sòl no urbanitzable:
        - Completar les condicions per incloure nous edificis al Catàleg de masies

- Adequar la regulació de les zones N1a i N1b a les limitacions que estableix el PTPCC pels sòls de preservació de corredors d'infraestructures

d. Ajustos en les fitxes normatives dels àmbits de desenvolupament:
   - Ajustar la delimitació del PEU02. Parc fluvial

e. Ajustos en la regulació dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits:
   - En algunes zones de ciutat antiga, ampliar l'amplada admesa per la modificació de les obertures existents en planta baixa.
   - Completar la regulació dels paràmetres d'ordenació específics dels elements catalogats
   - Ajustar la regulació de competències per a l'autorització d'intervencions en els elements catalogats

f. Ajustos en la normativa urbanística general:
   - Completar la regulació dels estudis d'impacte i integració paisatgística, incorporant tots els supòsits que preveu el PTPCC
   - Adequar la regulació dels règims de fora d'ordenació i de volum disconforme a les determinacions legals vigents
   - Clarificar la regulació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la
   - Incorporar condicions als habitatges situats en planta baixa
   - Incorporar condicions d'enjardinament als espais lliures de parcel·la
   - Completar la regulació de les modificacions de la topografia admeses en sòl urbà, tant per les edificacions situades en relació amb la parcel·la com per les edificacions situades en relació amb el vial, per tal de millorar l'adaptació topogràfica de les noves edificacions i evitar desajustos en els límits entre parcel·les.
   - Completar la regulació de les tanques a espai públic i entre veïns
   - Incorporar alguns aclariments en relació als conceptes de front principal i punt d'aplicació de l'alçària reguladora
   - Ajustar la regulació de la fondària edificable per adequar-la a les característiques del teixit urbà, evitant disfuncions
   - Completar la regulació dels espais exteriors coberts
   - Completar i ajustar la regulació dels elements autoritzats per damunt de l'alçària reguladora màxima
   - Completar la regulació dels cossos sortints, afegint algunes casuístiques que no quedaven adequadament recollides

g. Ajustos en els paràmetres reguladors dels usos i les activitats:
   - Completar i ajustar les definicions dels usos específics: residència col·lectiva, indústria, artesania i tallers, serveis tècnics i ambientals, per tal de concretar-los millor i evitar disfuncions.
   - Incorporar la situació relativa d'admissió d'usos corresponent a una activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges que comparteixi l'accés amb els habitatges.
   - Ajustar el quadre d'usos admesos en les zones de sòl urbà per tal que doni resposta a les necessitats i desajustos detectats.
   - Ajustar i completar el quadre d'usos admesos en els equipaments, flexibilitzant els usos admesos i establint restriccions pels equipaments sense ús determinat que estiguin situats en zona inundable.

2. Suspensió de llicències i tramitacions

En data 3 de juny de 2024, el Ple municipal va aprovar inicialment la *Modificació puntual 4. Diversos ajustos normatius i correcció d'errors materials*, del Pla d'Ordenació urbanística Municipal (POUM) de Vic.

Amb l'aprovació inicial de la *Modificació puntual 4*, es va aprovar la suspensió de llicències i tramitacions, i es va concretar el termini de suspensió i l'àmbit i abast de les llicències i tramitacions que se suspenien, d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria urbanística.

L'àmbit, abast i terminis de la suspensió aprovada són els següents:

- En tot l'àmbit del terme municipal de Vic, durant el termini de suspensió de tramitacions i llicències en aplicació del que estableixen els articles 73.2 i 74 del TRLUC, es poden tramitar els instruments i atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions de la modificació puntual inicialment aprovada, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posin en risc l'aplicació del planejament una vegada sigui aprovada definitivament la modificació puntual.
- El termini de suspensió de llicències serà de dos anys des de l'aprovació inicial de la Modificació puntual.

En data 28 d'octubre de 2024, el Ple municipal va aprovar inicialment per segona vegada la *Modificació puntual 4. Diversos ajustos normatius i correcció d'errors materials*, del Pla d'Ordenació urbanística Municipal (POUM) de Vic.

Amb **la segona aprovació inicial** de la Modificació puntual es va mantenir la suspensió de llicències aprovada i es va ajustar l'àmbit i abast de la suspensió, de manera que l'àmbit, abast i terminis de la suspensió són els següents:

- En tot l'àmbit del terme municipal de Vic, durant el termini de suspensió de tramitacions i llicències en aplicació del que estableixen els articles 73.2 i 74 del TRLUC, es poden tramitar els instruments i atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions de la **modificació puntual inicialment aprovada (segona aprovació inicial)**, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posin en risc l'aplicació del planejament una vegada sigui aprovada definitivament la modificació puntual.
- El termini de suspensió de llicències serà de dos anys des de la primera aprovació inicial de la Modificació puntual, de data 3 de juny de 2024.

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

2. Memòria descriptiva i justificativa

Índex

1. INTRODUCCIÓ 5

1.1. Finalitat i abast de la modificació puntual 5

1.2. Antecedents 5

1.3. Iniciativa i tramitació de la modificació 6

1.3.1. Antecedents de la tramitació 6

1.3.2. Modificacions introduïdes en el document de Text Refós 7

2. DESCRICPIÓ DE LA PROPOSTA: ESMENA D'ERRORS 8

2.1. Esmena d'errors detectats en la normativa urbanística 8

2.1.1. Corregir l'error material de l'Article 152 8

2.1.2. Corregir la incoherència detectada entre els articles 174 i 376 8

2.1.3. Corregir un error de numeració de l'Article 410 10

2.2. Esmena d'errors detectats en la documentació gràfica 11

2.2.1. Corregir la zonificació en la finca de la rectoria de la Guixa 11

2.2.2. Corregir l'error en la indicació de la fondària edificable històrica en el carrer de Torras i Bages 11

2.2.3. Corregir l'error en la delimitació de la zonificació en la cantonada del carrer Nou amb el carrer de la Misericòrdia 12

2.2.4. Corregir l'error en el gàlib edificable de la zona industrial situada al polígon Mas de Bigas 12

2.2.5. Corregir l'error en la delimitació de la zonificació en el carrer de Ramon Sala i Saçala 13

2.2.6. Indicar el nombre màxim de plantes en les finques situades a l'Avinguda dels Països Catalans, entre el carrer de Sant Jaume i el carrer de Manuel dels Ous 14

2.2.7. Corregir els desajustos detectats en els plànols d'ordenació en relació a la fondària edificable i/o al nombre de plantes indicats i dibuixats. 15

2.2.8. Corregir l'error detectat de zonificació entre l'Avinguda dels Països Catalans i el carrer de Bernat Desclot 20

2.2.9. Corregir els errors materials detectats en el plànol de classificació del sòl 20

2.2.10. Completar els plànols d'Expectativa arqueològica 21

2.3. Esmena d'errors detectats en les fitxes normatives d'àmbits de desenvolupament 22

2.3.1. Corregir la delimitació de la zona d'equipaments sanitari-assistencials del Consorci hospitalari de Vic 22

2.3.2. Corregir la qualificació i el nombre màxim de plantes de les zones d'habitatge protegit del Polígon d'Actuació Urbanística PAU46. Curtits Codina 1 26

3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA: AJUSTOS I MODIFICACIONS 31

3.1. Ajustos en els sistemes urbanístics 31

3.1.1. Incrementar el sòl qualificat d'equipament en la zona de les Adoberies 31

3.1.2. Incrementar el sòl qualificat de sistema d'equipaments en l'equipament Trinitaris-Escola Centre 36

3.1.3. Incrementar els usos admesos en l'equipament administratiu situat al carrer de Mossèn Vilacís. 37

3.1.4. Complementar la regulació de la xarxa de camins 38

3.1.5. Ajustar la regulació del sistema viari de vialitat restringida (clau SXr). Article 80. .. 41

3.2. Ajustos en les zones de sòl urbà 41

3.2.1. Ajustar la zonificació de la parcel·la de la plaça de la Creu 3 de la Guixa. Article 184.41

3.2.2. Corregir el nombre màxim de plantes en algunes zones d'ordenació en illa oberta dels barris de l'Estadi i de l'Horta Vermella i en el nucli de la Guixa. Article 186..... 46

3.2.3. Ajustar les condicions d'ordenació de les zones de cases agrupades i de cases aïllades provinents del Pla Parcial Sant Llàtzer. Claus R5b i R6c. Articles 202, 213 i 214. 51

3.2.4. Ajustar l'alçària reguladora màxima de la zona de cases aïllades provinent del Pla Parcial El Nadal. Subzona R6f. Article 220. 55

3.2.5. Ajustar les qualificacions i els paràmetres d'ordenació de la zona del Nadal, entre els carrers de la Laura, del Bisbe Font i Andreu, de l'Ermita de Sant Sixt i de Josep Irla56

3.2.6. Ajustar l'ordenació de l'edificació en la zona de cases agrupades provinent del Pla parcial Serra-de-senferm, entre els carrers del Gurri i de la Riera Major 62

3.2.7. Completar i ajustar la regulació de la subzona R6a en el poble de la Guixa. Article 210. 64

3.2.8. Unificar la regulació relativa a les dotacions mínimes de places d'aparcament per a automòbils. Eliminació de l'Article 225 68

3.2.9. Ajustar la regulació de les zones industrials i terciàries. Ajustos en els Articles 227, 231, 233, 237 i 359 68

3.3. Ajustos en la regulació del sòl no urbanitzable 77

3.3.1. Completar les condicions per incloure nous edificis al Catàleg de masies. Article 280. 77

3.3.2. Adequar la regulació de les edificacions i actuacions admeses en les zones N1a i N1b a les limitacions que estableix el PTPCC per als sòls de preservació de corredors d'infraestructures. Articles 298 i 299 77

3.4. Ajustos en les fitxes normatives d'àmbits de desenvolupament 82

3.4.1. Ajustar la delimitació del PAU 40. Passeig de Pep Ventura 1 82

3.4.2. Ajustar la delimitació del PEU 02. Parc fluvial 89

3.5. Ajustos en la regulació dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits 95

3.5.1. Ajustar les condicions de modificació de les obertures en planta baixa de les edificacions situades en els conjunts històrics C (Creixements itinerants), D (Eixample Morató) i H (La Guixa) 95

3.5.2. Completar la regulació dels paràmetres d'ordenació específics dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits. Article 311. 98

3.5.3. Ajustar la regulació de competències per a les autoritzacions d'obres i intervencions en els elements inclosos en el Catàleg de béns protegits. Article 317. 100

3.6. Ajustos, aclariments i modificacions en la normativa urbanística general 102

3.6.1. Complementar la regulació dels estudis d'impacte i integració paisatgística. Article 41 102

3.6.2. Adequar la regulació dels règims de fora d'ordenació i de volum disconforme a les determinacions vigents del TRLU. Articles 50, 51 i 339. 103

3.6.3. Clarificar la regulació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la i incorporar les condicions que han de complir els habitatges situats en planta baixa. Articles 340 i 357. 110

3.6.4. Enjardinament de l'espai lliure de parcel·la. Articles 241, 245, 343. 115

3.6.5. Completar la regulació de les modificacions de la topografia admeses en sòl urbà. Articles 346 i 355. 120

3.6.6. Completar la regulació de les tanques a espai públic i entre veïns. Article 347 125

3.6.7. Incorporar alguns aclariments en relació a la interpretació del front principal i de la seva aplicació en el paràmetre de punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. Articles 352 i 366. 126

3.6.8. Incorporar alguns aclariments i ajustos a la regulació de la fondària edificable. Article 353. 134

3.6.9. Completar la regulació dels espais exteriors coberts. Article 358 138

3.6.10. Ajustos en la regulació de la situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer. Article 369 140

3.6.11. Ajustos en la regulació de la coberta i els elements autoritzats per damunt l'alçària reguladora màxima. Article 375 142

3.6.12. Completar la regulació dels cossos sortints. Article 379 150

3.7. Ajustos, aclariments i modificacions en els paràmetres reguladors d'usos i activitats ... 153

3.7.1. Completar i ajustar la definició de l'ús específic de residència col·lectiva. Article 391 153

3.7.2. Completar i ajustar les definicions dels usos específics d'indústria, artesania i tallers i serveis tècnics i ambientals. Articles 398, 399 i 408. 154

3.7.3. Completar les situacions relatives d'admissió d'usos. Articles 421 i 422..... 158

3.7.4. Ajustar el quadre d'usos admesos en les zones de sòl urbà. Article 423..... 164

3.7.5. Ajustar i completar el quadre d'usos admesos en els equipaments. Article 425. . 176

4. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA 179

4.1. Normativa urbanística 179

4.2. Catàleg de béns protegits 179

4.3. Plànols d'ordenació 179

5. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL 180

6. MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE 181

7. ESTUDI DE MOBILITAT..... 182

Annex 1. Informes

Annex 2. Incorporació dels informes

1. INTRODUCCIÓ

1.1. FINALITAT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic (POUM), publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019, té com a finalitats:

- corregir alguns errors materials detectats en la documentació gràfica i escrita.
- ajustar i completar algunes determinacions normatives, per tal de facilitar-ne la comprensió, resoldre incoherències i desajustos, i regular alguns aspectes que la normativa actual no concreta.
- realitzar alguns ajustos en les zones i els sistemes, per adequar l'ordenació a la realitat física, a les característiques de l'entorn i a la normativa aplicable.
- realitzar alguns ajustos en la normativa aplicable als elements inclosos en el Catàleg de béns a protegir.

La modificació puntual es divideix en dos apartats:

1. Correcció d'errors materials detectats en les normes urbanístiques i en la documentació gràfica:
    a. Esmena d'errors detectats en la normativa
    b. Esmena d'errors detectats en la documentació gràfica
    c. Esmena d'errors detectats en les fitxes normatives dels àmbits de desenvolupament
2. Ajustos, aclariments i modificacions en les determinacions normatives i en la documentació gràfica:
    a. Ajustos en els sistemes urbanístics
    b. Ajustos en les zones de sòl urbà
    c. Ajustos en les zones de sòl no urbanitzable
    d. Ajustos en les fitxes normatives dels àmbits de desenvolupament
    e. Ajustos en la regulació dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits
    f. Ajustos en la normativa urbanística general
    g. Ajustos en els paràmetres reguladors dels usos i les activitats

La modificació puntual del planejament que ara es proposa, tant pel seu contingut, com per l'abast de la regulació que planteja, no altera l'estructura general i orgànica definida en el POUM i, per tant, no s'inclou en els supòsits de revisió.

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Vic es tramita d'acord amb el que preveuen els articles 73 i ss del TRLU i 117 i ss del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que fa referència als actes preparatoris per a la seva formulació, tramitació i aprovació.

1.2. ANTECEDENTS

El 5 d'abril de 2019, la comissió territorial d'urbanisme de les comarques centrals, va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic, el Text refós del qual va ser publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019.

En el temps transcorregut des de la publicació del POUM, s'han presentat tres modificacions puntuals d'aquest planejament a l'objecte de corregir errors materials i adequar-se a la realitat física i exigències del territori. Aquestes modificacions, degudament numerades són:

1. Modificació puntual 1. Correcció d'errors materials. Aprovada definitivament per la CTUCC el 19/7/2021.

2. Modificació puntual 2. Ajustos normatius i correcció d'errors materials. Aprovada definitivament per la CTUCC el 2/2/2022.
3. Modificació puntual 3. Ajust dels espais lliures i els equipaments del Polígon industrial el Bruguer. Aprovada provisionalment pel Ple municipal el 6/5/2024.

Amb aquesta mateixa voluntat d'adequació a la realitat i exigències territorials, per tal de corregir alguns errors detectats i ajustar i completar les determinacions del POUM, es presenta aquesta modificació puntual 4 del POUM de Vic.

1.3. INICIATIVA I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

El present document de Modificació puntual 4 del POUM de Vic es promou per part de l'Ajuntament de Vic, i és la proposta per a la verificació del **Text Refós** del document.

1.3.1. Antecedents de la tramitació

En data 3 de juny de 2024, el Ple Municipal va aprovar inicialment la Modificació puntual 4 del POUM de Vic (expedient AJT/5686/2024).

L'expedient es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, i es va trametre als organismes i administracions competents per tal que emetessin els respectius informes.

Per la naturalesa de la modificació puntual que es proposa, únicament s'ha sol·licitat informe al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que encara no l'ha emès.

Durant el termini d'informació pública posterior a l'Aprovació inicial, es van presentar 2 al·legacions al document. Amb posterioritat a aquest termini es van rebre 3 al·legacions més.

Com a resultat de les al·legacions rebudes es van introduir alguns ajustos en el document respecte el document aprovat inicialment el 3 de juny de 2024, que per les seves característiques i abast van motivar que l'expedient es sotmetés novament a aprovació inicial.

En data 28 d'octubre de 2024, el Ple Municipal va aprovar inicialment per segona vegada la Modificació puntual 4 del POUM de Vic.

Durant el termini d'informació pública posterior a aquesta segona Aprovació inicial, es va presentar 1 al·legació al document.

En data 5 d'abril de 2025, el Ple Municipal va aprovar provisionalment la Modificació puntual 4 del POUM de Vic.

El document es va trametre a la Comissió territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC).

La CTUCC, en data 15 d'octubre de 2025, va adoptar l'acord de suspendre la resolució definitiva fins que, mitjançant un text refós, verificat pel Ple Municipal, s'incorporin una sèrie de prescripcions.

En data 17 de desembre de 2025, el Director dels Serveis Territorials a la Catalunya Central va resoldre, d'acord amb l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de la Catalunya Central que la Modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient i que, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

1.3.2. Modificacions introduïdes en el document de Text Refós

En el document de Text Refós de la Modificació puntual s'han incorporat els ajustos resultants de les prescripcions dels informes rebuts.

En general s'ha completat la justificació de les modificacions proposades i s'han realitzat alguns ajustos en el document. També s'ha eliminat la modificació dels articles 389. Definició de l'ús d'habitatge familiar i 390. Definició de l'ús d'habitatge plurifamiliar de les Normes urbanístiques. En els plànols d'ordenació s'han indicat gràficament tots els àmbits afectats per la modificació puntual (amb línia discontínua de color blau clar) i en la memòria s'han indicat tots els ajustos realitzats en els articles de la normativa (amb color vermell els redactats eliminats i amb color blau fosc els redactats incorporats).

En l'Annex 1. Informes s'incorporen els informes rebuts durant la tramitació de la Modificació puntual.

En l'Annex 2. Incorporació dels informes es llisten totes les prescripcions dels informes rebuts i s'explica la manera com s'hi ha donat resposta.

2. DESCRICPIÓ DE LA PROPOSTA: ESMENA D'ERRORS

S'han detectat alguns errors materials en la normativa urbanística i en la documentació gràfica del POUM que es proposa corregir. Tot seguit s'enumeren els errors detectats i les propostes de correcció.

2.1. ESMENA D'ERRORS DETECTATS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1.1. Corregir l'error material de l'Article 152

S'ha detectat que en l'apartat 1 de l'article152 hi ha un fragment de frase incomplet. Es tracta d'un fragment que fa referència a la possibilitat d'agrupar parcel·les quan es rehabilitin edificis preexistents. Aquesta regulació s'incorpora per a totes les zones R2 en l'article 143, de manera que és innecessari regular-ho per a la subzona R2e. Per això es proposa eliminar aquest fragment de l'article 152.

2.1.1.1 Modificació de l'article 152 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 152 de les Normes urbanístiques del POUM, eliminant el fragment de text incomplet de l'apartat 1.

Article 152. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2e. ***Redactat actual de l'apartat 1***

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.

Les parcel·les que es rehabilitin

Article 152. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2e. ***Redactat modificat de l'apartat 1***

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.

2.1.2. Corregir la incoherència detectada entre els articles 174 i 376

S'ha detectat una incoherència entre dos articles de la Normativa del POUM:

- Per una banda, en el Títol IX. Capítol II. Secció 4. *Paràmetres d'ordenació. Paràmetres referits a l'edifici*, l'Article 376. *Planta sota-coberta*, defineix la planta sota-coberta com la planta que ocupa l'espai entre la part superior de l'últim forjat i la part inferior de la coberta inclinada de l'edifici, i estableix que la superfície habitable de la planta sota-coberta es podrà constituir en habitatge independent, sempre i quan no sobresurti del pla de la teulada la caixa d'escala ni les dependències de l'ascensor.

- Així mateix, l'Article 377. *Planta àtic*, defineix la planta àtic com aquella situada sobre de l'últim forjat i que es retira dels fronts de façana de l'edifici amb les condicions d'ordenació fixades en el punt 3 de l'Article 375. *Coberta i elements autoritzats per sobre l'alçada reguladora*, i estableix que la superfície habitable que en resulti es podrà constituir en habitatge independent.
- Per altra banda, en la regulació de la Zona d'ordenació en illa oberta (R4), l'Article 173. *Definició i subzones*, estableix que amb caràcter general, en les subzones R4 s'admet l'habitatge independent a la planta sota-coberta, sempre i quan aquesta es disposi com a coberta plana.
- En totes les altres zones de sòl urbà, aquest aspecte es regula pels paràmetres generals.

Es considera un error la regulació de l'article 173, ja que per definició, la planta sota-coberta es dona sempre en el supòsit de coberta inclinada, i a més, en els articles 376. *Planta sota-coberta* i 377. *Planta àtic*, s'estableix que l'habitatge independent s'admet tant en la planta sota-coberta (en l'opció de coberta inclinada) com en la planta àtic (en l'opció de coberta plana).

Per això es proposa eliminar l'apartat 2 de l'article 173.

2.1.2.1 Modificació de l'article 173 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 173 de les Normes urbanístiques del POUM, eliminant l'apartat 2 de l'article.

Article 173. Definició i subzones. ***Redactat actual***

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. Amb caràcter general, en aquestes subzones s'admet l'habitatge independent a la planta sota-coberta, sempre i quan aquesta es disposi com a coberta plana.
3. 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 173. Definició i subzones. ***Redactat modificat***

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

2.1.3. Corregir un error de numeració de l'Article 410

S'ha detectat que l'article 410 té un error en la numeració dels diferents apartat que conté, ja que la numeració comença amb l'apartat 3.

2.1.3.1 Modificació de l'article 410 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 410 de les Normes urbanístiques del POUM, corregint la numeració dels apartats de l'article.

Article 410. Definició de l'ús de lleure i esbarjo ***Redactat actual***

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.

3. 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.
4. 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 410. Definició de l'ús de lleure i esbarjo ***Redactat modificat***

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.

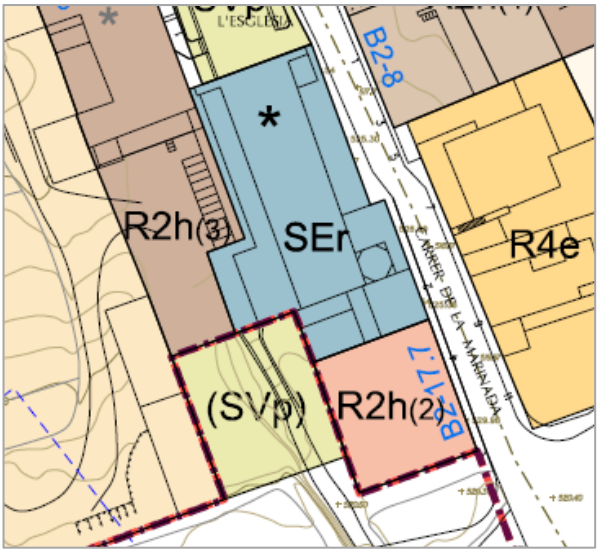
1. Comprèn les activitats de lleure que es desenvolupen en l'entorn urbà, com els mercats de venda ambulant, els espectacles, revetlles, festes i celebracions populars, els quioscos de venda de premsa, la pràctica d'esports en l'espai públic no compresos en l'ús esportiu, les atraccions i les casetes 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.

2.2. ESMENA D'ERRORS DETECTATS EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

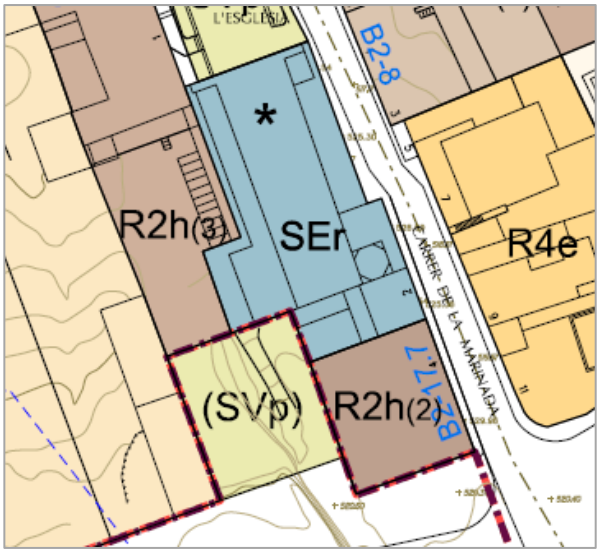
2.2.1. Corregir la zonificació en la finca de la rectoria de la Guixa

S'ha detectat un error en la trama que identifica la zonificació de la finca del carrer de la Marinada 4 de la Guixa, donat que la finca té la trama de zona R3 i en canvi la clau urbanística és R2h(2).

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 40),* ajustant el color de la trama al de la zona urbanística correcta (R2h).



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

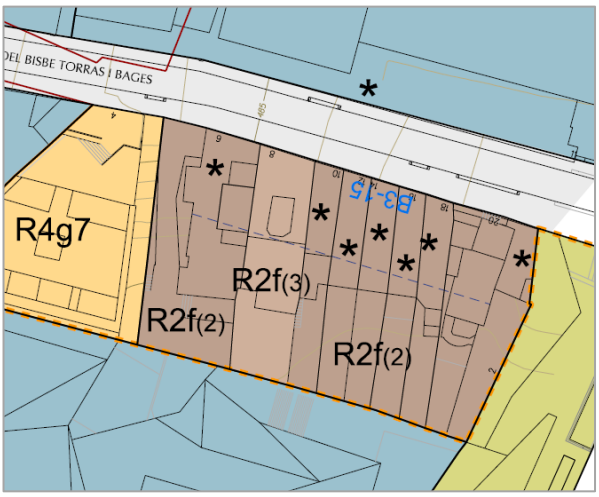


Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

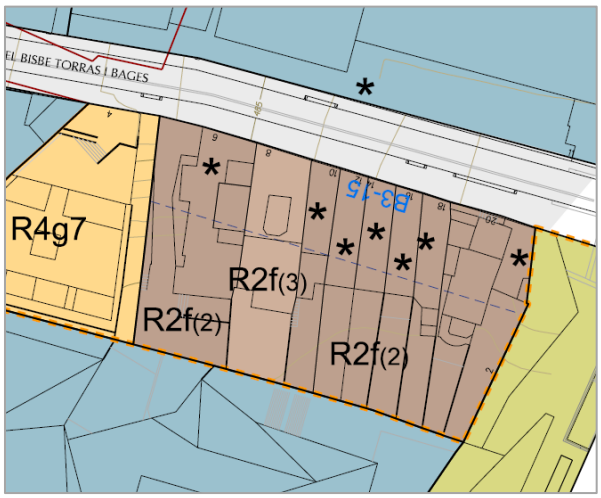
2.2.2. Corregir l'error en la indicació de la fondària edificable històrica en el carrer de Torras i Bages

S'ha detectat un error en la indicació de la fondària edificable històrica en les finques situades al front sud del carrer de Torres i Bages ja que la línia que indica la fondària edificable no abasta la totalitat de la zona qualificada R2f.

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 26),* definint la fondària edificable per tota la zona qualificada R2f del carrer de Torres i Bages.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

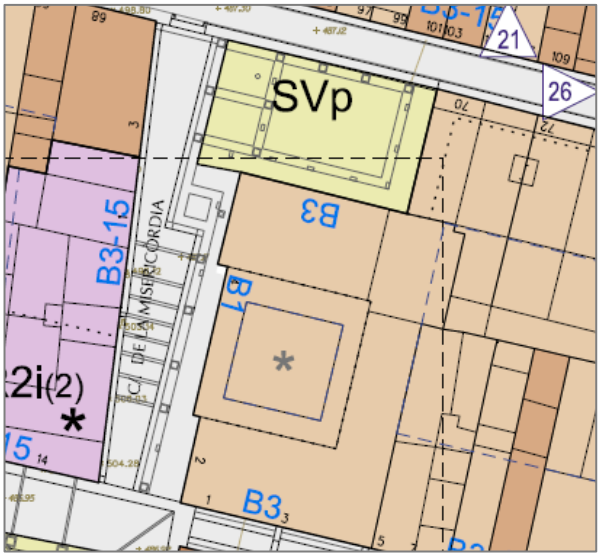


Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

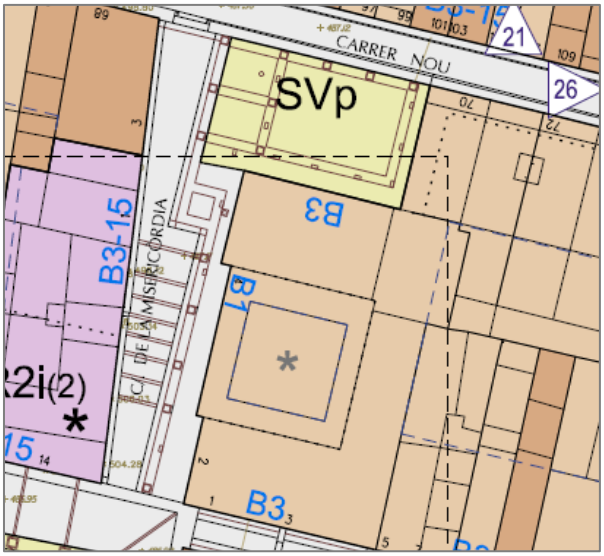
2.2.3. Corregir l'error en la delimitació de la zonificació en la cantonada del carrer Nou amb el carrer de la Misericòrdia

S'ha detectat un error en la delimitació de la zona qualificada R2d(4), en la parcel·la que confronta amb la placeta situada a la cantonada del carrer de la Misericòrdia amb el carrer Nou. S'ha detectat un desajust entre l'arxiu cartogràfic utilitzat com a base del POUM i l'aixecament topogràfic realitzat recentment amb motiu de les obres de reurbanització del carrer Nou. En aquesta zona la voluntat del POUM és recollir les alineacions preexistents de les edificacions consolidades i legalment implantades. Es tracta d'un error material que es considera convenient corregir.

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 25),* ajustant la zonificació a la realitat física en aquesta cantonada.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

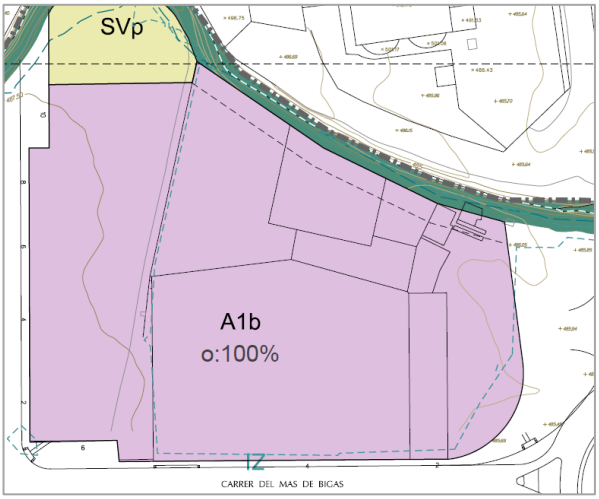


Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

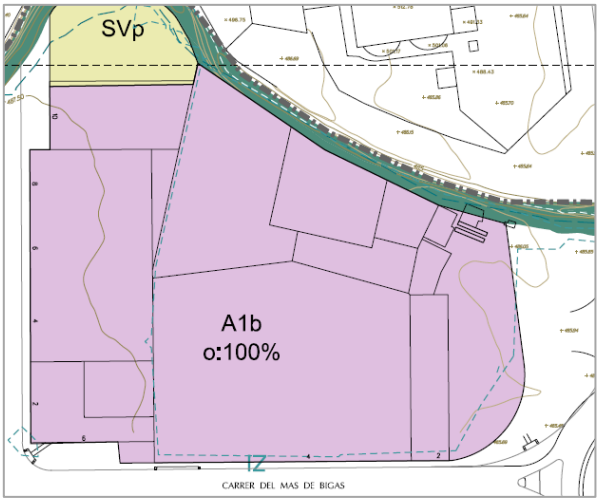
2.2.4. Corregir l'error en el gàlib edificable de la zona industrial situada al polígon Mas de Bigas

S'ha detectat un error en la zona industrial situada entre l'Eix Onze de setembre, el carrer del Mas de Bigas i el carrer dels Voluntaris Olímpics. En aquesta zona el POUM va establir una ocupació del 100% de la parcel·la, recollint les determinacions del Pla Parcial del polígon Mas de Bigas, en base a les quals es va edificar la parcel·la. Però en canvi, en els plànols d'ordenació s'indica un gàlib màxim edificable, el que suposa una contradicció amb el paràmetre d'ocupació màxima.

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 16),* eliminant el gàlib indicat al nord de la peça industrial.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

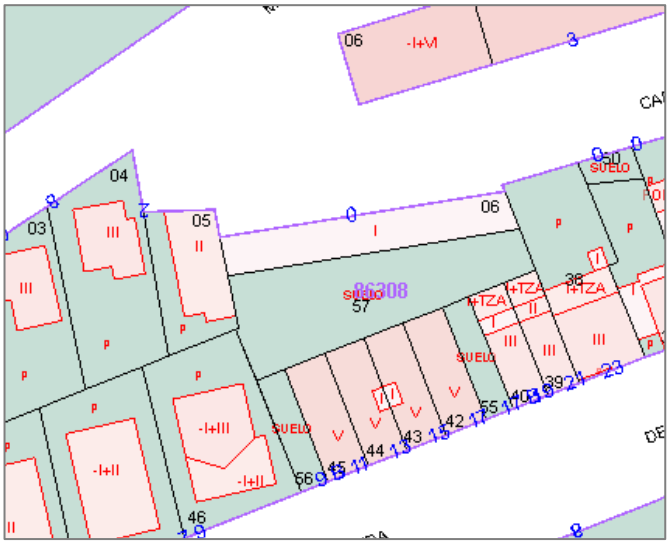


Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

2.2.5. Corregir l'error en la delimitació de la zonificació en el carrer de Ramon Sala i Saçala

S'ha detectat un error en la delimitació de la zona qualificada R3b en el carrer de Ramon Sala i Saçala, ja que inclou un retall de sòl que queda entre la vorera del carrer de Ramon Sala i Saçala i les parets posteriors dels garatges en planta baixa de la finca de l'Avinguda de Sant Bernat Calbó núm. 11-21, que és de titularitat municipal.

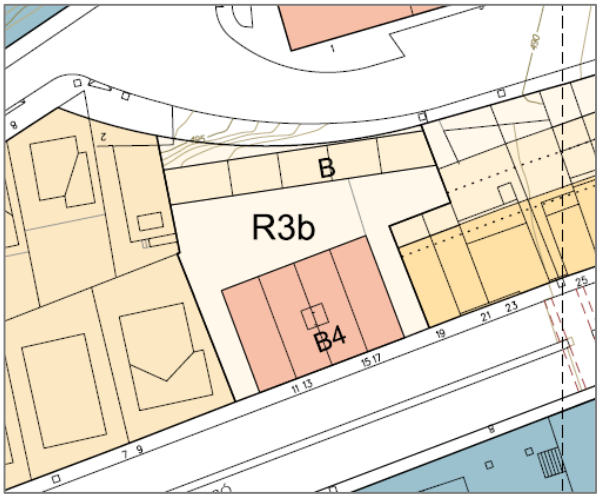
Es tracta d'un terreny de titularitat pública, cedit com a zona de serveis adscrita al sistema viari, en l'execució del Pla Parcial d'ordenació de la zona "Puig dels Jueus", de l'any 1981 i del Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla parcial "Puig dels Jueus" (expedient GECR 1/1983), i així consta en el Cadastre.



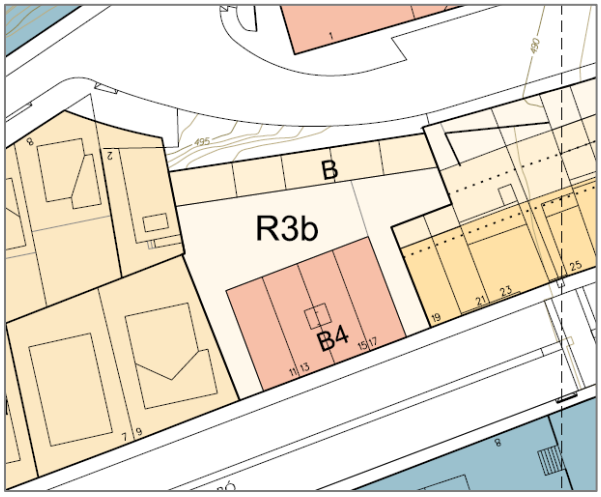
Fragment plànol cadastral. Font: Seu electrònica del Cadastre

Es tracta d'un error material que es considera convenient corregir.

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 21),* qualificant aquesta franja de terreny de Sistema viari local (clau SXl).



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

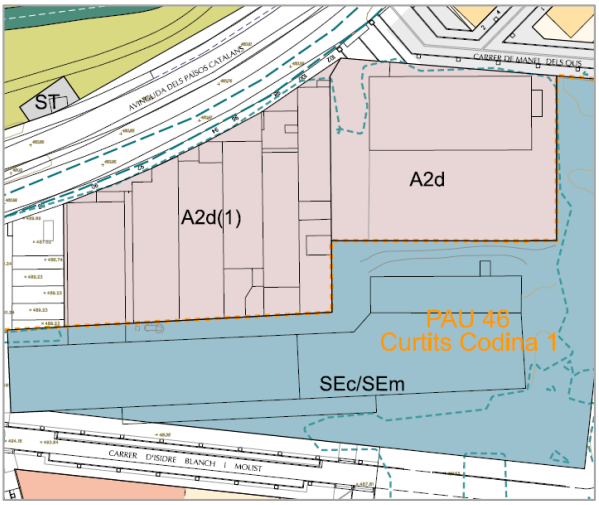
2.2.6. Indicar el nombre màxim de plantes en les finques situades a l'Avinguda dels Països Catalans, entre el carrer de Sant Jaume i el carrer de Manuel dels Ous

En les finques qualificades amb la clau A2d (Zona de serveis. Terciari aïllat en entorn urbà) en la normativa urbanística de la clau s'estableix que el nombre màxim de plantes serà el que s'indiqui en els plànols d'ordenació. Però en les finques situades a l'Avinguda dels Països Catalans, entre el carrer de Sant Jaume i el carrer de Manuel dels Ous no s'ha indicat el nombre màxim de plantes admeses.

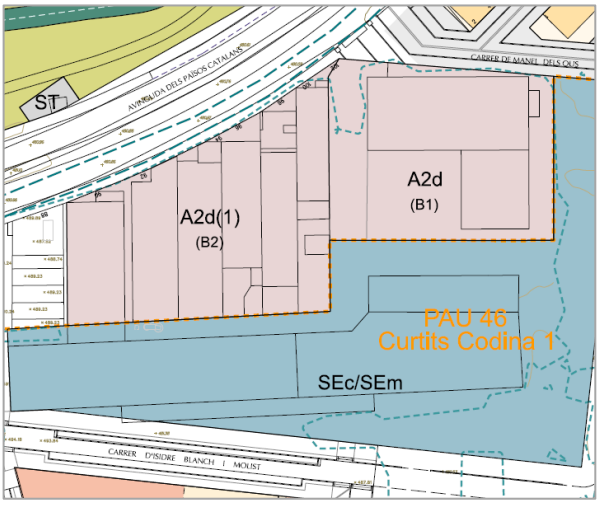
Es proposa establir un nombre màxim de plantes de planta baixa i dues plantes pis (B2) a les finques qualificades amb la clau A2d(1), que donen front a l'Avinguda dels Països Catalans, en coherència amb el nombre màxim de plantes admeses en altres finques qualificades amb la mateixa clau i situades en ubicacions similars, i es proposa establir un nombre màxim de plantes de planta baixa i una planta pis (B1) a la finca qualificada amb la clau A2d amb front al carrer de Manuel dels Ous, per la seva proximitat a la zona d'habitatges unifamiliars. Es manté en tots els casos l'edificabilitat vigent.

2.2.6.1 Modificació de la documentació gràfica del POUM

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Full 38),* indicant el nombre màxim de plantes:



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

2.2.7. Corregir els desajustos detectats en els plànols d'ordenació en relació a la fondària edificable i/o al nombre de plantes indicats i dibuixats.

S'han detectat algunes contradiccions entre les fondàries edificables indicades en els plànols i les fondàries dibuixades. També s'ha detectat que en algunes zones seria necessari afegir alguna indicació de nombre de plantes i fondària per tal que l'aplicació de la normativa urbanística en relació al punt d'aplicació de l'alçària reguladora i altres paràmetres normatius sigui més clara.

També s'ha detectat que manca determinar el nombre màxim de plantes en els dos blocs edificats al front nord del carrer de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, entre el carrer d'en Perot Rocaguinarda i el carrer de Joan de Serrallonga, i en les finques del carrer de Sant Jordi, entre la peça d'equipament i el carrer del Camí de l'Escorial.

2.2.7.1 Modificació de la documentació gràfica del POUM

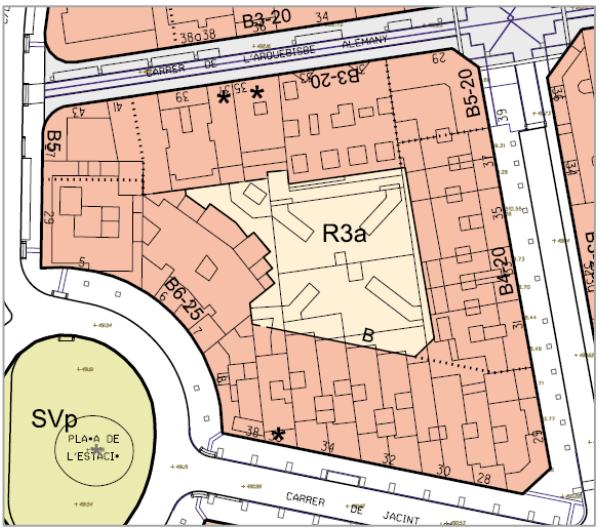
Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl,* corregint els desajustos detectats:

- Illa Aquebisbe Alemany-Bisbe Morgades-Verdaguer-Pare Gallissà-plaça de l'Estació. La fondària edificable indicada numèricament en els plànols d'ordenació és de 20 metres respecte els carrers de l'Arquebisbe Alemany i del Bisbe Morgades, i de 25 metres respecte el carrer de Jacint Verdaguer i la plaça de l'Estació, però en canvi, gràficament hi ha indicades algunes fondàries diferents. Es proposa ajustar les fondàries dibuixades a les indicades numèricament. Aquesta correcció de la fondària dibuixada no suposa un increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.

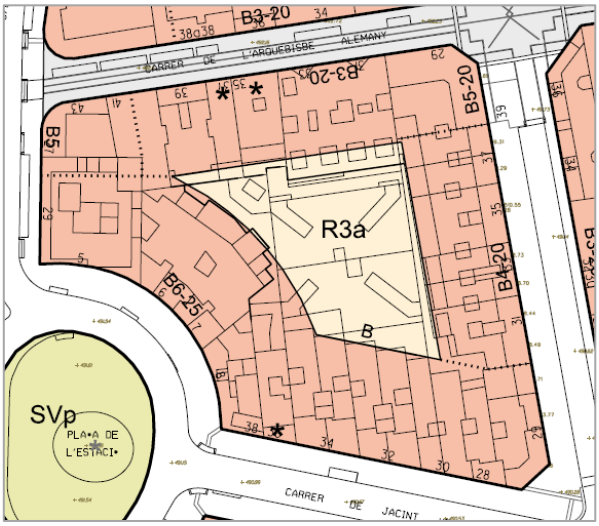
  Es tracta d'una illa totalment consolidada (únicament resten per completar l'edificabilitat tres parcel·les al carrer de l'Arquebisbe Alemany i una parcel·la al carrer de Verdaguer). Les casuístiques per cadascun dels fronts són les següents:

  - Front Arquebisbe Alemany: la fondària dibuixada és major que l'escrita i en aquest front hi ha tres parcel·les que no han esgotat l'edificabilitat. S'ajusta el dibuix per evitar contradiccions.
  - Front Morgades: la fondària dibuixada és la mateixa que l'escrita, per tant no hi ha cap canvi respecte aquest front.
  - Front Plaça Estació: la fondària escrita és 25m però el dibuix vigent ressegueix les edificacions consolidades (amb fondàries variables). S'ajusta el dibuix per evitar contradiccions.
  - Front Verdaguer: la fondària dibuixada és la mateixa que l'escrita, per tant no hi ha cap canvi respecte aquest front. En la parcel·la pendent de completar, la modificació de la fondària dibuixada respecte el front de la plaça de l'Estació no suposa un increment d'edificabilitat, en aplicació de l'article 353 de les Normes urbanístiques del POUM (només es pot edificar la fondària respecte la pròpia façana).

Foto aèria indicant les 4 parcel·les que no han esgotat l'edificabilitat



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

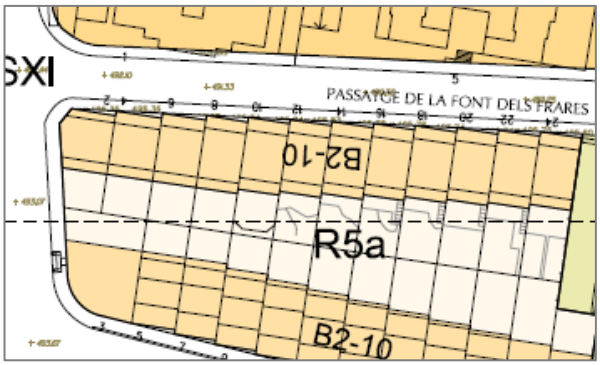
- <u>Parcel·la del carrer del Gurri número 3</u>. La fondària edificable indicada numèricament és de 10 metres però la línia dibuixada no correspon amb aquesta fondària, ja que no és paral·lela a la línia de façana. Aquesta incoherència es considera un error material del POUM.

  L'ordenació d'aquesta parcel·la prové de la "Modificació del Pla parcial Creu del Marcè" aprovada definitivament en data 22 de febrer de 1989 per la CTUB. La normativa urbanística del Pla parcial estableix una fondària edificable màxima de 10 metres, un nombre màxim de plantes de PB+2 i una edificabilitat màxima per cada planta de 58,00 m².

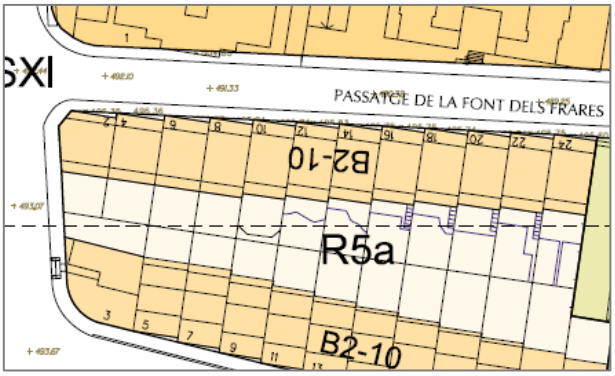
  En aquesta parcel·la, en data 31 de maig de 2017 es va atorgar una llicència d'obres per construir un habitatge unifamiliar (expedient AJT/3367/2017). En la documentació del projecte es justifica el compliment de la normativa urbanística vigent. L'edifici construït té una fondària edificada de 10 metres, una alçària de planta baixa i dues plantes pis i una superfície construïda de 52,8 m² en planta baixa, 46,88 m² en planta primera i 43,48 m² en planta segona. Compleix per tant la normativa urbanística del Pla parcial.

  Amb la fondària edificable dibuixada en els plànols d'ordenació del POUM l'edificació executada quedaria en volum disconforme.

  Aquesta correcció de la fondària dibuixada no suposa un increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

Fragment normativa urbanística "Modificació del Pla parcial Creu del Mercè":

F.OP 28/88.33

DILIGÈNCIA

Per tal de fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple Municipal de data:

Normativa d'edificació de la Modificació del P.P.

Tipus d'Ordenació: Vic. 11 MAYO 1988

L'ordenació es desenvoluparà al llarg de la alineació de vial, per mitjà d'una tipologia de cases en filera, segons la parcel.lació prevista en el plànol 02 d'Ordenació de la Modificació del P.P.

Alcària d'edificació:

L'alcària màxima serà de 10.00 m. corresponents a PB+2P

Edificabilitat:

A la planta baixa l'edificabilitat màxima per vivenda serà de 58,00 m2 de sostre, havent-se de deixar la resta de cada parcel.la com a espai lliure privat.

L'edificabilitat en plantes pis serà també de 58,00 m2, no incluint els posibles voladissos de l'edificació.

L'espai sota les pendents de la coberta, que haurà de tenir una pendent màxima del 30%, podrà ocupar-se separant-se 3,00 metres de l'alineació davantera i posterior de l'edificació.

Profunditat edificable:

La profunditat màxima edificable en cada parcel.la serà de 10,00 metres.

Voladissos:

Els vols de l'edificació amb cossos tancats, semitancats o oberts que es projectin sobre el vial no podran sobrepassar més d'un dècim de l'amplada del vial al que donin front, per damunt dels 3,00 m. d'alcària sobre la vorera.

Els cossos tancats que es projectin podran ocupar la meitat de la longitud de la façana.

Els cossos i vols sortints s'hauran de distanciar de la línia de paret mitgera un mínim de 45 cm. a excepció dels projectes unitaris de varies cases que només haurà de cumplir-se en els extrems.

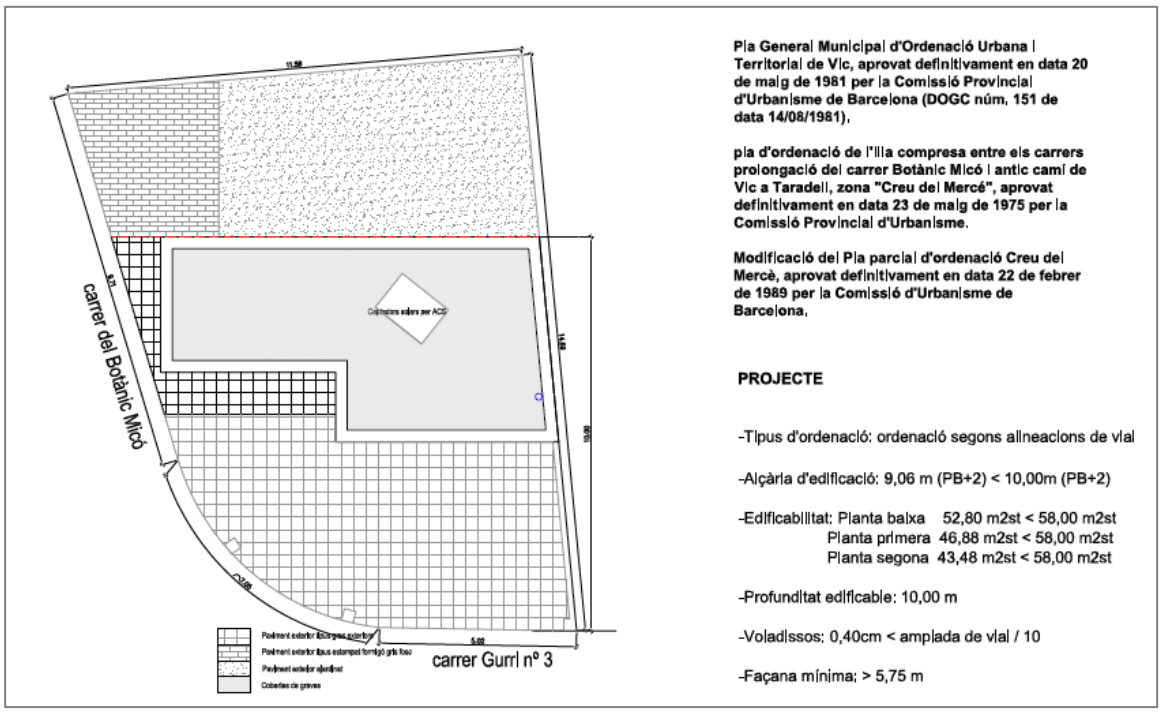
Els vols de l'edificació sobre el pati interior no podran sobrepassar 1,00 m. d'amplada, permetent-se només cossos oberts.

Façana mínima:

S'estableix una longitud de 5,75 metres.

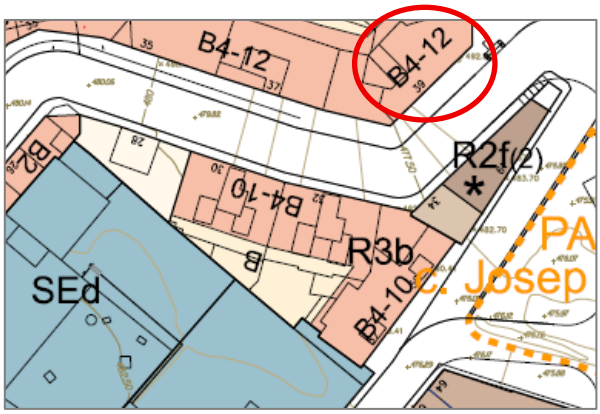
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento [illegible] al-mente por el Pleno Municipal en fecha 29 AGO 1988
Vic. 30 AGO 1988
El Secretario

Justificació compliment normativa urbanística del projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar en cantonada en la parcel·la del carrer del Gurri 3 (AJT/3367/2017):



- <u>Parcel·la del carrer de Sant Jordi 59</u>. S'ha detectat que no està indicat numèricament el nombre màxim de plantes ni la fondària edificable. Es proposa indicar numèricament la fondària edificable màxima d'acord amb la indicada gràficament, i es proposa indicar el nombre màxim de plantes de planta baixa i quatre plantes pis (B4), que es correspon amb el nombre màxim de plantes que establia el planejament aplicable en el moment de construir l'edifici existent en aquesta parcel·la (PGOU81). Aquesta correcció no suposa un increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.

*Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual***

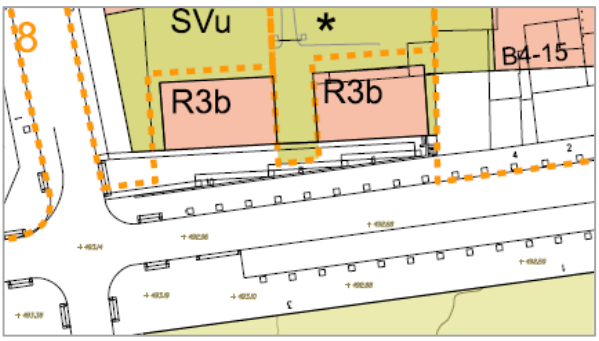


*Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat***

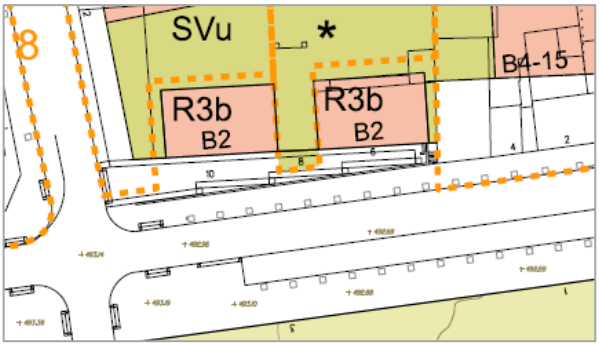
L'edifici del carrer de Sant Jordi 59

Fragment plànol qualificació i ordenació PGOU81

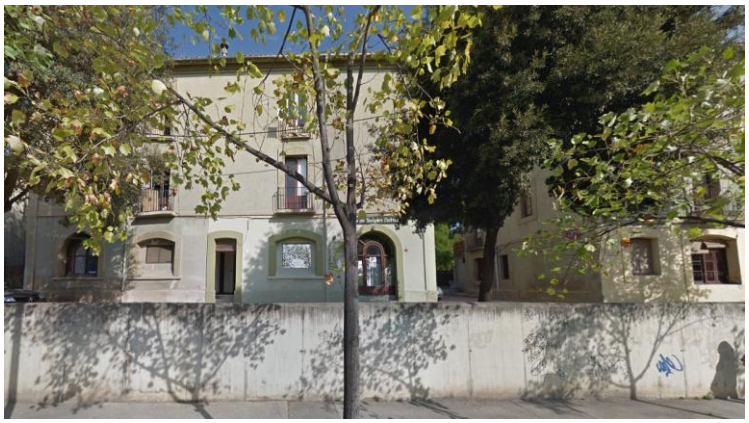
- <u>Edificis del carrer de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals</u>. Es tracta de dos edificis inclosos en el Catàleg de béns protegits del municipi. Es proposa concretar que el nombre de plantes admeses en els dos blocs edificats serà de planta baixa i dues plantes pis, que es correspon amb les alçades edificades actualment i amb les reconegudes en el Catàleg de béns protegits. Aquesta correcció no suposa un increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

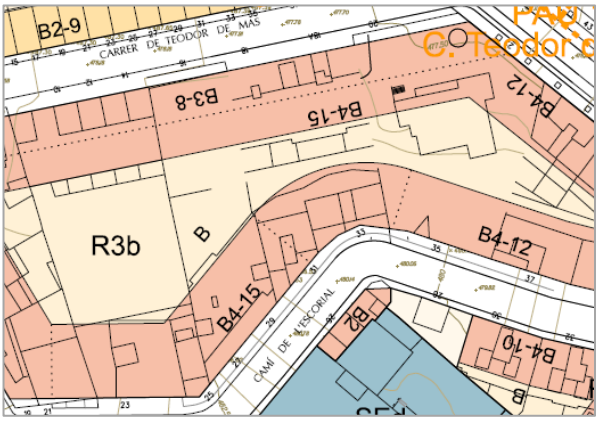


Els edificis des del carrer de l'Historiador Ramon d'Abadal

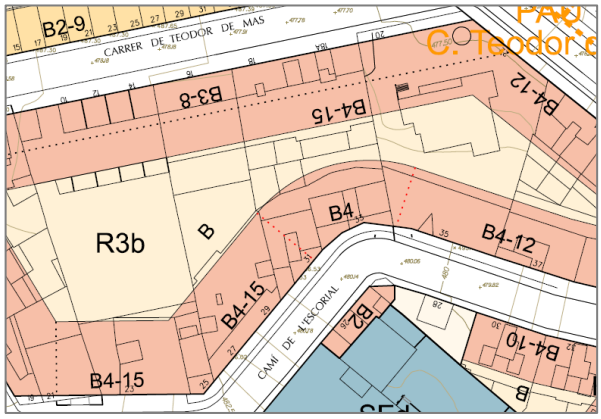
Els edificis des del carrer Perot Rocaguinarda

- <u>Carrer del Camí de l'Escorial</u>. S'ha detectat que en els plànols d'ordenació s'indiquen unes línies de canvi d'alçària edificable (línies de punts) però que en tot el front el nombre màxim de plantes és de planta baixa i quatre plantes pis (B4). Es proposa eliminar aquestes línies de canvi d'alçària. Pel que fa a la fondària edificable, en una part del front al carrer del camí de l'Escorial la fondària edificable és de 15 metres i en una altra part és de 12 metres, tal com s'indica numèricament i

gràficament, mentre que en la part central del carrer, de forma corba, la fondària edificable és variable, i per això numèricament no s'indica i només s'indica gràficament. També s'indica gràficament el lloc on es produeix el canvi de fondària edificable. Aquesta correcció no suposa un increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.



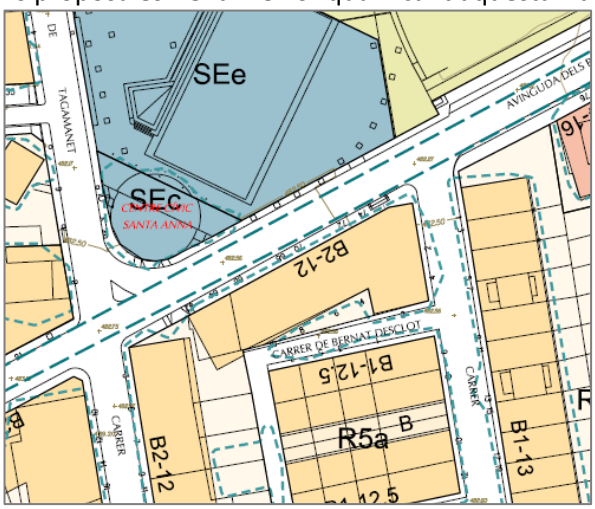
*Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual***



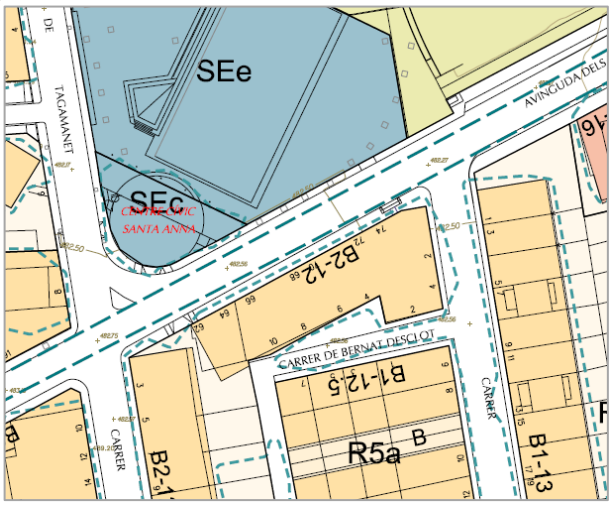
*Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat***

2.2.8. Corregir l'error detectat de zonificació entre l'Avinguda dels Països Catalans i el carrer de Bernat Desclot

S'ha detectat un error en la delimitació de la zona R5a situada entre l'Avinguda dels Països Catalans i el carrer de Bernat Desclot. La franja de sòl sense edificar amb front al carrer de Bernat Desclot de titularitat pública s'ha qualificat com a sòl privat no edificable.
Es proposa esmenar l'error qualificant aquesta franja de sòl de sistema viari.



*Fragment plànol ordenació **actual***



*Fragment plànol d'ordenació **modificat***

2.2.9. Corregir els errors materials detectats en el plànol de classificació del sòl

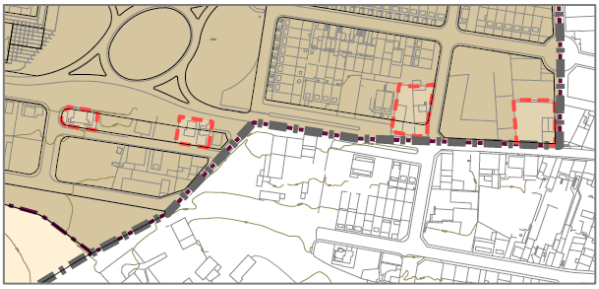
S'ha detectat que, en el plànol de classificació del sòl, algunes parcel·les afectades per una nova alineació de vialitat no s'han classificat com a sòl urbà no consolidat.

Es proposa corregir el plànol *O.01. Classificació del sòl* (*Fulls 0, 3, 4, 6),* incloent com a sòl urbà no consolidat totes les parcel·les afectades per una nova alineació de vialitat.

*Fragment plànol classificació **actual***

*Fragment Plànol classificació **modificat***

*Fragment plànol classificació **actual***



*Fragment Plànol classificació **modificat***

*Fragment plànol classificació **actual***

*Fragments Plànol classificació **modificat***

2.2.10. Completar els plànols d'Expectativa arqueològica

Els plànols d'expectativa arqueològica determinen el grau d'intervenció històrico-arqueològica preventiva al qual estan sotmeses les actuacions que es realitzin en el subsòl de les parcel·les. Es distingeixen tres àmbits en funció del grau d'intervenció a realitzar.

S'ha detectat que alguns jaciments arqueològics i algunes zones de protecció arqueològica incloses en el Catàleg de béns protegits, no han quedat identificades en els plànols d'expectativa arqueològica.

En les fitxes del Catàleg dels diferents jaciments i zones de protecció arqueològica, es regula que qualsevol tipus d'obra o actuació que afecti al subsol o a estructures antigues tindrà per objectiu la documentació, conservació i restauració de les restes.

Per tal de donar coherència al conjunt de la normativa de protecció dels béns catalogats, i per facilitar l'aplicació de la normativa, es considera convenient que el plànols d'expectativa arqueològica identifiquin la totalitat dels jaciments i zones de protecció arqueològica identificats i regulats normativament en el Catàleg de béns protegits del municipi.

D'acord amb l'Informe emès pel Departament de Cultura, es preveu que també s'incorporin al Portal d'informació urbanística de Vic (que té caràcter informatiu), aquells jaciments inclosos actualment en l'Inventari del Patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat així com els que s'hi incloguin en el futur, i que no estan recollits en el Catàleg de béns protegits del municipi vigent, per tal de disposar d'aquesta informació de forma ràpida i eficient.

2.2.10.1 Modificació de la documentació gràfica del POUM

Es modifica el plànol *O.12. Expectativa arqueològica* (*Fulls 1 i 2),* incorporant tots els jaciments i zones arqueològiques del Catàleg de béns protegits en l'Àmbit 1 d'expectativa arqueològica.

A continuació es mostra un exemple de les modificacions incorporades en els plànols d'expectativa arqueològica:

Fragment Plànol d'Expectativa arqueològica ***actual***

Fragment Plànol d'Expectativa arqueològica ***modificat***

2.3. ESMENA D'ERRORS DETECTATS EN LES FITXES NORMATIVES D'ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

2.3.1. Corregir la delimitació de la zona d'equipaments sanitari-assistencials del Consorci hospitalari de Vic

S'ha detectat un error en la delimitació de l'equipament sanitari assistencial situat al nord del nucli urbà, a la vessant del Puig dels Jueus, on s'hi ubica l'Hospital General i el Centre de Salut mental d'Osona. Una petita part de la zona ocupada per l'equipament ha quedat inclosa en l'àmbit del Pla Especial del Puig dels Jueus i classificada com a sòl no urbanitzable. Això genera problemes en el funcionament de l'equipament i impedeix realitzar actuacions de millora de l'equipament en aquesta zona.

Es proposa corregir l'error detectat ajustant el límit de la zona qualificada d'equipaments, el límit del Pla especial Puig dels Jueus i el límit del sòl urbà, per tal que la totalitat dels sòls ocupats per l'equipament

estiguin classificats com a sòl urbà consolidat i qualificats com a sistema d'equipaments sanitari-assistencials (SEs).

L'ajust proposat suposarà la reducció de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic *PEU01. Puig dels Jueus*, que passarà de 563.718 m² a 562.150 m², el que suposa una reducció de 1.568 m² (0,28%), i l'increment del sòl qualificat d'equipament sanitari-assistencial.

Hospital General	POUM	MP04	*diferència*
SEs - equipament	32.394 m²	33.962 m²	*1.568 m²*
PEU01-Puig Jueus	563.718 m²	562.150 m²	*-1.568 m²*

La correcció de l'error detectat suposa un petit increment del sòl urbà del municipi i una petita reducció del sòl no urbanitzable:

	POUM		**MP04**	
SÒL URBÀ	787,33 Ha	*25,69%*	787,48 Ha	*25,69%*
SÒL URBANITZABLE	70,76 Ha	*2,31%*	70,76 Ha	*2,31%*
SÒL NO URBANITZABLE	2206,79 Ha	*72,00%*	2206,64 Ha	*72,00%*
TOTAL TERME MUNICIPAL	3064,88 Ha		3064,88 Ha	

L'ajust proposat té un abast molt limitat i no afecta ni al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció, i tampoc altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible. Per això no requereix tramitació ambiental, tal com ha determinat l'òrgan ambiental en la Declaració d'innecessarietat emesa.

Vista aèria de la zona on es troba l'error de zonificació i classificació

Delimitació actual de l'equipament sobre ortofotomapa

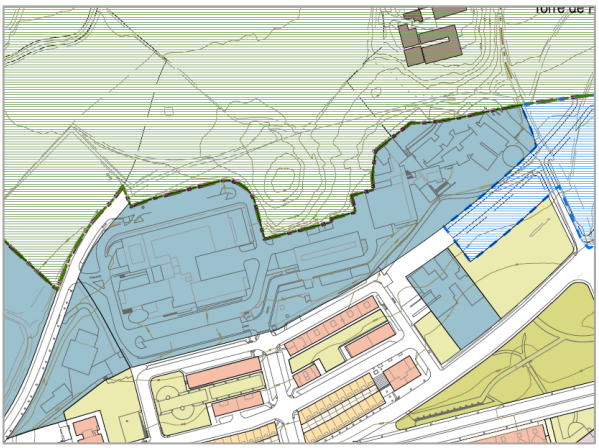
2.3.1.1 Modificació de la documentació gràfica del POUM

Es modifica el plànol *O.01. Classificació del sòl (Full 0a i Full 4/7),* corregint el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

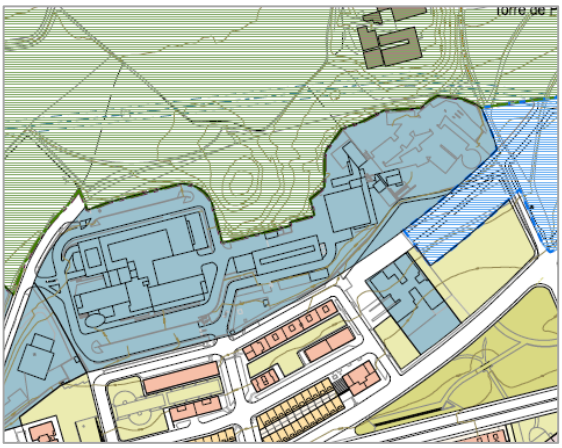
Fragment Plànol de classificació del sòl ***actual***

Fragment Plànol de classificació del sòl ***modificat***

Es modifica el plànol *O.05. Qualificació del sòl* (*Full 4),* corregint la delimitació de l'equipament i del Pla Especial Urbanístic *PEU01. Puig dels Jueus*.



Fragment Plànol de qualificació del sòl ***actual***



Fragment Plànol de qualificació del sòl ***modificat***

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 18),* corregint la delimitació de l'equipament i del Pla Especial Urbanístic *PEU01. Puig dels Jueus*.

Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

2.3.1.2 Modificació de les Normes urbanístiques del POUM

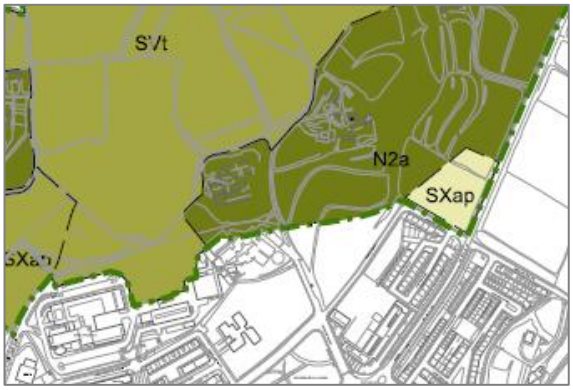
Es modifica la fitxa urbanística del PEU01. Puig dels Jueus, corregint la seva delimitació.

PEU 01	**Puig dels Jueus**
	Sòl no urbanitzable
1. Àmbit	
Delimitació	Àmbit situat al nord de la ciutat, entre la carretera de Manlleu, el carrer de Francesc Sancliment, el carrer de Lleida, la carretera de Roda, el carrer de Josep Vicenç Foix i el carrer de Mossèn Llorenç Vilacís. Inclou dins l'àmbit el turó del Puig dels Jueus, l'actual parc del Puig dels Jueus i el Serrat del Tosell, antic abocador de fangs de la depuradora.
Localització	Plànol de qualificació del sòl 1/5000. Fulls 01 i 04
Superfície de l'àmbit	**563.718m²**

Fitxa urbanística PEU 01. Apartat 1.Àmbit. ***Redactat actual***

PEU 01 MP04	**Puig dels Jueus**
	Sòl no urbanitzable
1. Àmbit	
Delimitació	Àmbit situat al nord de la ciutat, entre la carretera de Manlleu, el carrer de Francesc Sancliment, el carrer de Lleida, la carretera de Roda, el carrer de Josep Vicenç Foix i el carrer de Mossèn Llorenç Vilacís. Inclou dins l'àmbit el turó del Puig dels Jueus, l'actual parc del Puig dels Jueus i el Serrat del Tosell, antic abocador de fangs de la depuradora.
Localització	Plànol de qualificació del sòl 1/5000. Fulls 01 i 04
Superfície de l'àmbit	**562.150m²**

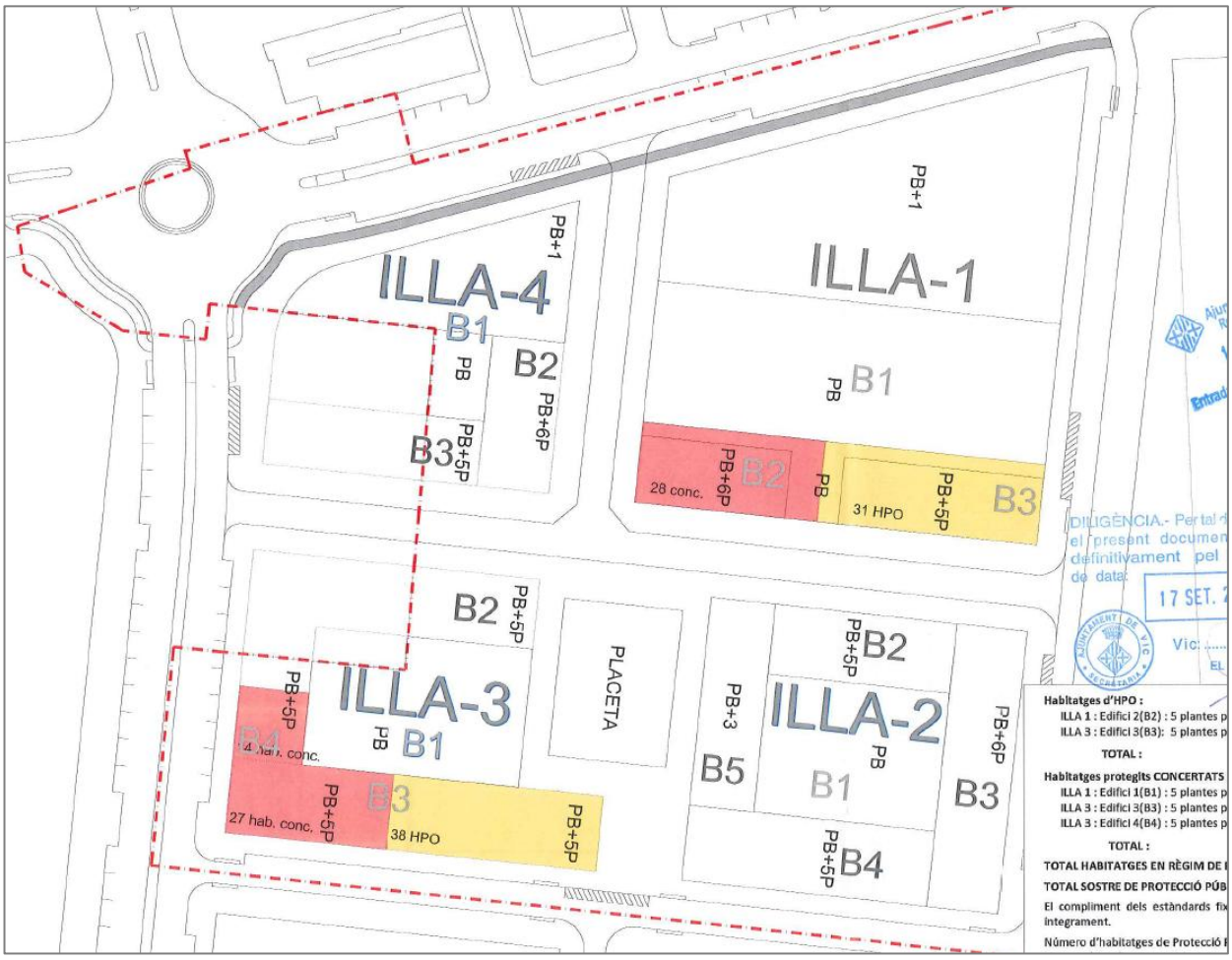
Fitxa urbanística PEU 01. Apartat 1.Àmbit. ***Redactat modificat***



*Fitxa urbanística PEU 01. Fragment plànol ordenació **actual*** *Fitxa urbanística PEU 01. Fragment plànol **modificat***

2.3.2. Corregir la qualificació i el nombre màxim de plantes de les zones d'habitatge protegit del Polígon d'Actuació Urbanística PAU46. Curtits Codina 1

L'àmbit de transformació de l'antiga indústria Curtits Codina es va desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana, aprovat definitivament el 17 de setembre de 2012. El Pla de Millora Urbana va determinar la ubicació i el sostre corresponent als habitatges de protecció pública, diferenciant els habitatges protegits de règim general i els habitatges protegits de règim concertat.



Fragment plànol del Pla de Millora urbana indicant la ubicació de l'habitatge protegit (en groc HPP règim general i en vermell HPP règim concertat) i el nombre màxim de plantes de cada edifici

El POUM va delimitar un Polígon d'Actuació urbanística als efectes de garantir l'execució de les obres d'urbanització i la cessió efectiva a l'Administració actuant dels sòls de cessió lliure i obligatòria de l'àmbit.

S'ha detectat que en la fitxa del PAU 46 Curtits Codina 1, no s'han identificat correctament tots els sòls on es localitza el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat en la fitxa: s'han identificat els sòls destinats a la construcció de l'habitatge protegit de règim general però no s'han identificat els sòls destinats a la construcció de l'habitatge protegit de règim concertat.

També s'ha detectat que la fitxa no diferencia el sostre mínim d'habitatge protegit de règim general del d'habitatge protegit de règim concertat. Tenint en compte que es tracta d'un àmbit desenvolupat i reparcel·lat d'acord amb aquests règims de protecció, es proposa incloure en la fitxa del Polígon d'Actuació les dades corresponents als diferents règims.

També s'ha recollit erròniament el nombre de plantes admeses en la reserva d'habitatge concertat de la Illa 1, que segons el Planejament derivat aprovat i el Projecte de Reparcel·lació és de Planta baixa i 6 plantes pis i en canvi els plànols d'ordenació del POUM s'indica B5 (planta baixa i 5 plantes pis).

Es proposa corregir la fitxa del Polígon d'Actuació Urbanistica PAU 46 Curtits Codina 1 i els plànols d'ordenació del POUM, afegint l'epígraf hp a la clau de la zona en aquells sòls on es localitza l'habitatge protegit de l'àmbit, indicant B6 en la reserva d'habitatge protegit concertat de l'Illa 1, i especificant el sostre que correspon amb el règim general i el que correspon al règim concertat.

2.3.2.1 Modificació de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica la fitxa urbanística del PAU 46. Curtits Codina 1, identificant en la fitxa gràfica i en el quadre de dades del sector, els sòls on s'ubiquen les reserves d'habitatge protegit en règim concertat i indicant B6 en la reserva d'habitatge protegit concertat de l'Illa 1. Així mateix, en l'apartat de Criteris d'ordenació de la fitxa s'especifica el sostre corresponent a cada règim de protecció.

*Fitxa urbanística PAU 46. Fragment plànol **actual***

*Fitxa urbanística PAU 46. Fragment plànol **modificat***

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

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

	Reserves sòl públic (Sistemes)		
SX	Sistema viari	13.343m²	38,72%
SV	Sistema d'espais lliures	610m²	1,77%
SE	Sistema d'equipaments	7.790m²	22,61%
	Sòl públic mínim	**21.743m²**	**63,10%**
	Sòl d'aprofitament privat (Zones)		
R3e	Zona d'ordenació en Illa tancada 5	11.576m²	36,90%
R3e hp	Zona d'ordenació en Illa tancada 5 - habitatge p	1.139m²	36,90%
	Sòl privat màxim	**12.715m²**	**36,90%**
Edificabilitat	**Edificabilitat màxima total**	**41.350m²**	
	Residencial (màxim)	27.568m²	66,67%
	Altres usos	13.782m²	33,33%
Habitatges	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, d'acord amb la reparcel·lació aprovada.		
	Sostre mínim habitatge protecció pública	11.027m²	40,00%
	Sostre màxim habitatge renda lliure	16.541m²	60,00%
	Nombre màxim habitatges	**312 unitats**	

Fitxa urbanística PAU 46. Apartat Condicions d'ordenació, edificació i ús. ***Redactat actual***

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

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

	Reserves sòl públic (Sistemes)		
SX	Sistema viari	13.343m²	38,72%
SV	Sistema d'espais lliures	610m²	1,77%
SE	Sistema d'equipaments	7.790m²	22,61%
	Sòl públic mínim	**21.743m²**	**63,10%**
	Sòl d'aprofitament privat (Zones)		
R3e	Zona d'ordenació en Illa tancada 5	10.369m²	30,09%
R3e hp	Zona d'ordenació Illa tancada 5 - h. protegit	1.139m²	3,31%
R3e hp-c	Zona d'ordenació en illa tancada 5 - hab. protegit concertat	1.207m²	3,50%
	Sòl privat màxim	**12.715m²**	**36,90%**
Edificabilitat	**Edificabilitat màxima total**	**41.350m²**	
	Residencial (màxim)	27.568m²	66,67%
	Altres usos	13.782m²	33,33%
Habitatges	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 40% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública, d'acord amb la reparcel·lació aprovada (20% habitatge protegit règim general, 20% a habitatge protegit règim concertat).		
	Sostre mínim habitatge protecció pública	11.027m²	40,00%
	Sostre màxim habitatge renda lliure	16.541m²	60,00%
	Nombre màxim habitatges	**312 unitats**	

Fitxa urbanística PAU 46. Apartat Condicions d'ordenació, edificació i ús. ***Redactat modificat***

Criteris d'ordenació	El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible (clau R3e). Amb l'epígraf "hp" afegit a la clau de zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació on es localitza el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat en aquesta fitxa. Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa, que transcriuen les que han estat desenvolupades en el Projecte de reparcel·lació corresponent. Les determinacions d'aquesta fitxa es complementen amb les del Pla de millora urbana aprovat definitivament "PMU16 Curtits Codina 1". Els terminis per a les obres d'edificació de l'habitatge de protecció pública no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

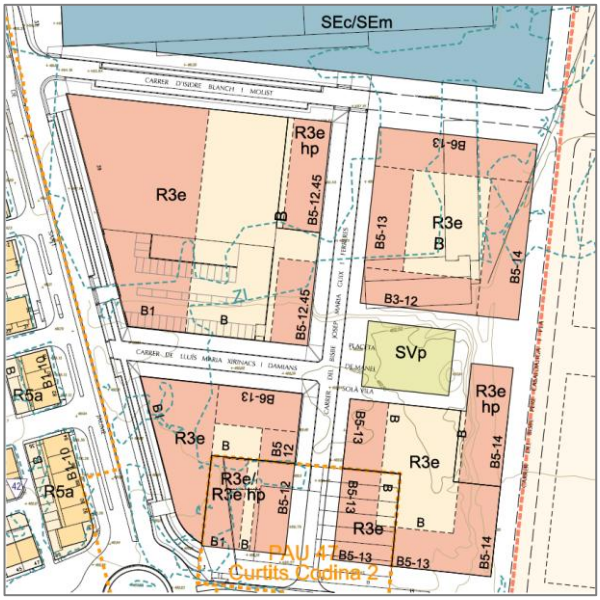
Fitxa urbanística PAU 46. Fragment de l'apartat Criteris d'ordenació. ***Redactat actual***

Criteris d'ordenació	Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa, que transcriuen les que han estat desenvolupades en el Projecte de reparcel·lació corresponent. Les determinacions d'aquesta fitxa es complementen amb les del Pla de millora urbana aprovat definitivament "PMU16 Curtits Codina 1".El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible (clau R3e). Amb l'epígraf "hp" afegit a la clau de zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació on es localitza el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit de règim general fixat en aquesta fitxa. Amb l'epígraf "hp-c" afegit a la clau de zona, s'identifiquen els sòls on es localitza el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit de règim concertat. El sostre destinat a habitatge protegit serà el següent: Sostre habitatge protegit de règim general: 5.723,83 m²st (69 habitatges) Sostre habitatge protegit de règim concertat: 5.310,29 m²st (69 habitatges)

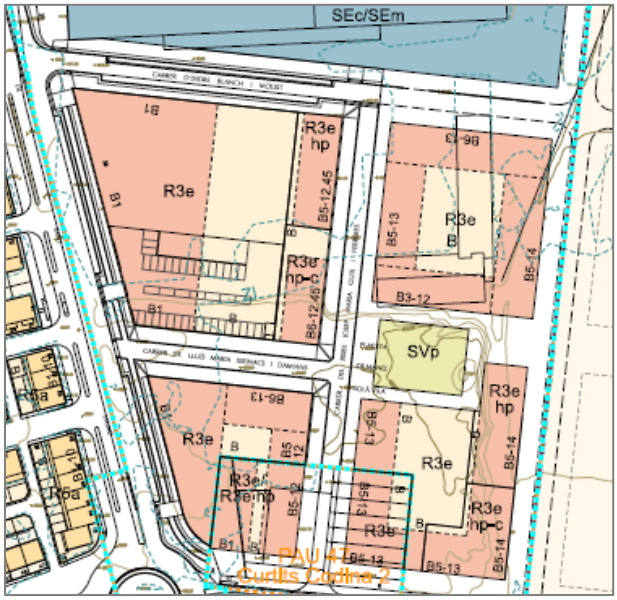
Fitxa urbanística PAU 46. Fragment de l'apartat Criteris d'ordenació. ***Redactat modificat***

2.3.2.2 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Fulls 38 i 42),* qualificant els sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística PAU 46 on s'ubiquen les reserves d'habitatge protegit en règim concertat i corregint el nombre màxim de plantes dels habitatges protegits en règim concertat de l'illa 1(nord-oest).



*Fragment plànol ordenació **actual***



*Fragment plànol d'ordenació **modificat***

3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA: AJUSTOS I MODIFICACIONS

Durant el període de vigència del POUM s'han detectat alguns desajustos i algunes mancances en la normativa urbanística i en la documentació gràfica que es considera necessari corregir o completar.

Per altra banda, amb l'entrada en vigor de la LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, que suposa la modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme, s'ha considerat convenient incorporar alguns ajustos en la regulació dels règims de fora d'ordenació i de volum disconforme de la normativa vigent.

També s'ha considerat convenient incorporar la regulació del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals en relació als supòsits en què és necessari incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística.

També, tenint en compte les actuacions d'obtenció de sòl realitzades durant la vigència del POUM i els projectes que l'Ajuntament té en marxa, es proposen alguns ajustos en els sistemes urbanístics, en la fitxa normativa del Pla especial del Parc fluvial (PEU02) i en el Catàleg de béns a protegir.

3.1. AJUSTOS EN ELS SISTEMES URBANÍSTICS

A continuació es descriu i justifica cadascun dels ajustos proposats en els sistemes urbanístics.

Els ajustos proposats suposen la modificació dels plànols de qualificació i ordenació del sòl i d'alguns articles del *Títol IV. Sistemes urbanístics* de les Normes urbanístiques.

3.1.1. Incrementar el sòl qualificat d'equipament en la zona de les Adoberies

Des de l'aprovació del POUM, l'Ajuntament de Vic ha estat portant a terme diverses actuacions en el conjunt de les Adoberies, declarat BCIN d'interès etnogràfic l'any 2009 i inclòs en el Catàleg de béns protegits del municipi:

- S'han expropiat les Adoberies del carrer de les Adoberies 2 i 4, qualificades pel POUM com a sistema d'equipaments comunitaris (clau SE. Equipament sense ús determinat), s'han rehabilitat i s'ha destinat a centre d'interpretació del conjunt adober, espais per usos culturals, usos administratius i espais de treball en sistema de coworking.
- Actualment, l'Ajuntament està portant a terme la rehabilitació de l'Adoberia del carrer de les Adoberies 1, que es destinarà a usos administratius.
- S'han expropiat els solars buits del carrer de les Adoberies 16 i 18, qualificats pel POUM com a sistema d'espais lliures (clau SVp. Places, passeigs i espais lliures locals).
- S'han expropiat l'adoberia i el solar buit situats entre passatge de la Tuta i el carrer dels Aluders, qualificats pel POUM com a sistema viari (clau SXv. Viari per a vianants).
- S'ha obtingut una subvenció de la *Fundación Biodiversidad* del *Ministerio para la transición ecológica i el reto demográfico*, pel "Projecte de Restauració fluvial dels rius Méder i Gurri al seu pas per Vic" dins el "Pla de recuperació, transformació i resiliència" finançat per la Unió Europea, el qual inclou un seguit d'actuacions de restauració fluvial en el tram del riu Méder que travessa el nucli urbà, entre les quals la restauració del riu i les seves vores en el tram situat al front de les Adoberies. Actualment s'estan portant a terme aquestes obres.

Per tal de continuar amb els treballs de restauració i recuperació del conjunt de les Adoberies, i dotar el barri de nous usos, es considera convenient qualificar de sistema d'equipaments les dues adoberies

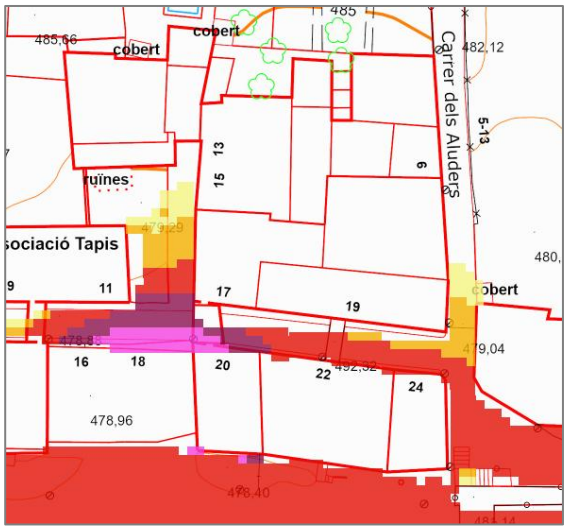
situades al carrer de les Adoberies 17 i 19, entre el passatge de la Tuta i el carrer dels Aluders, amb l'objectiu de poder-les adquirir, rehabilitar i dotar-les d'usos que fomentin la reactivació del barri.

D'aquesta manera es podrà completar una zona d'equipaments i espais lliures en el barri, que fomentarà la seva recuperació.

Es tracta de dues parcel·les ocupades per una edificació compacta d'origen industrial, de planta baixa i dues plantes pis, que disposa d'algunes connexions aèries cap a altres adoberies per damunt del carrer de les Adoberies.

Aquestes parcel·les es troben en zona inundable, amb uns calats molt variables. El carrer de les Adoberies és inundable, però el carrer dels Aluders només ho és el primer tram, de manera que la porta d'accés a l'edifici des del carrer dels Aluders queda fora de la zona inundable. També queda fora de la zona inundable tot el front nord de les parcel·les cap a la zona qualificada SXv (sistema viari, vialitat per a vianants), que està previst que formi una plaça davant l'edifici des d'on es podran realitzar accessos des de cota no inundable.

Fragment plànol POUM amb el límit zona inundable



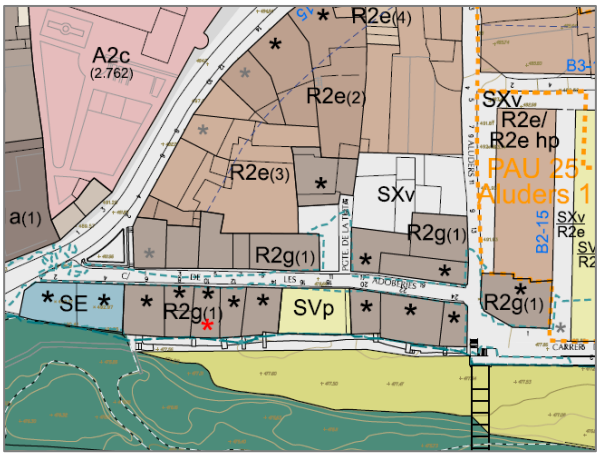
Calats T500 (Font: visor ACA)

Es proposa modificar els plànols d'ordenació del POUM, qualificant de sistema d'equipaments comunitaris (clau SE. Equipament sense ús determinat) les finques del carrer de les Adoberies 17 i 19.

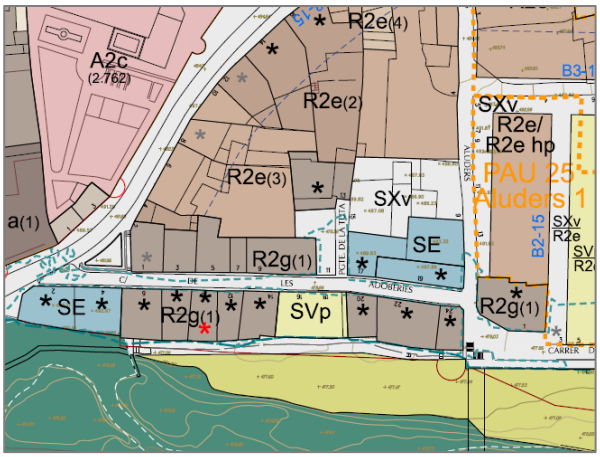
Es proposa modificar el quadre d'usos admesos en els equipaments (article 425), establint que en la clau SE, en les zones inundables, s'evitarà l'establiment de serveis i equipaments sensibles com centres escolars o sanitaris, o residències de persones grans o amb discapacitat, tal com determina l'article 14bis del Reglament del Domini públic hidràulic (RD 849/1986) i l'article 111 de les Normes urbanístiques del POUM, i com estableix l'Informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3.1.1.1 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 25),* qualificant de sistema d'equipaments comunitaris (clau SE. Equipament sense ús determinat) les finques del carrer de les Adoberies 17 i 19.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.1.1.2 Modificació de l'article 425 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 425 de les Normes urbanístiques del POUM, establint les limitacions als usos de residència col·lectiva, docent i sanitari-assistencial en la clau SE en les zones inundables (*cal tenir en compte que en aquest article es realitzen altres modificacions, tal com s'explica en l'apartat 3.7.5 d'aquest document*).

Article 425. Regulació dels usos en els equipaments. ***Redactat actual***

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

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

ús principal

ús complementari (segons definició)

1 ús complementari i vinculat a l'ús principal

2 limitat a finalitats socials

3 mitjançant tramitació de Pla Especial

4 només serveis de titularitat pública

Article 425. Regulació dels usos en els equipaments. ***Redactat modificat***

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										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.

3.1.2. Incrementar el sòl qualificat de sistema d'equipaments en l'equipament Trinitaris-Escola Centre

La peça qualificada d'equipament docent on s'ubica l'Escola Vic Centre inclou les instal·lacions de la central de biomassa Trinitaris, que abasteix diferents equipaments públics de la zona (Escola Vic Centre, Biblioteca Pilarin Bayés, Escola d'Art). Es considera necessari ampliar aquesta instal·lació ja que amb la posada en funcionament de la Biblioteca Pilarin Bayés i l'ampliació prevista de l'Escola Vic-Centre, la instal·lació actual resultarà insuficient. Per això es proposa ampliar el sòl qualificat de sistema d'equipaments al front amb el Parc Jaume Balmes, alineant aquest equipament amb els equipaments veïns de la Casa Sacerdonal i l'Escola d'Art. D'aquesta manera es podrà ampliar la instal·lació de la central de biomassa i reordenar la zona d'accés a l'escola.
També es proposa ajustar el límit entre el sòl qualificat d'equipament docent (SEd) i el sòl qualificat d'equipament sòcio-cultural (SEc), per tal que la totalitat de l'Escola Vic-Centre amb l'ampliació prevista al nord del recinte, quedi dins el sòl qualificat d'equipament docent.

Vista de l'equipament des del Parc Jaume Balmes

Amb aquest ajust, el sòl qualificat de sistema d'equipaments tindrà les següents modificacions de superfícies:

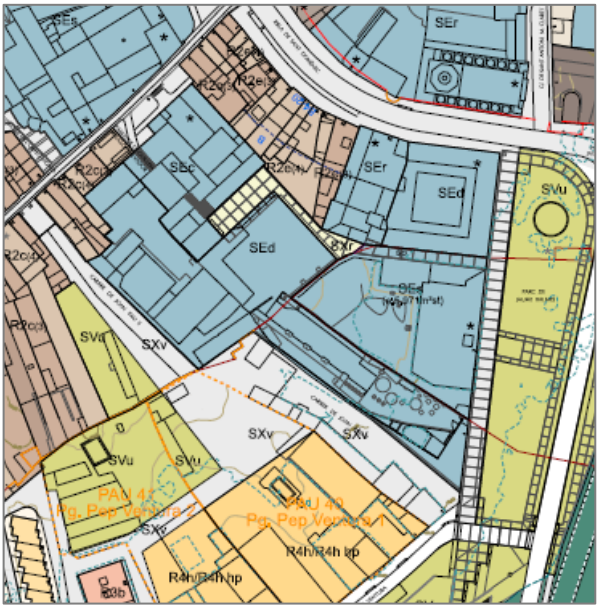
	Superfície actual	Superfície modificació
SEc	2.390,83 m^2	1.999,68 m^2
SEd	5.511,35 m^2	6.115,70 m^2
Total	7.902,86 m^2	8.115,38 m^2

Amb aquesta modificació, el sòl qualificat d'equipament s'incrementa 213 m^2.

3.1.2.1 <u>Modificació dels plànols d'ordenació del POUM</u>

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 31),* qualificant de sistema d'equipaments comunitaris (clau SEd. Equipament docent) la peça de sòl situada entre l'equipament de l'Escola Vic-Centre i el Parc de Jaume Balmes i ajustant el límit entre la qualificació SEd i SEc.

Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

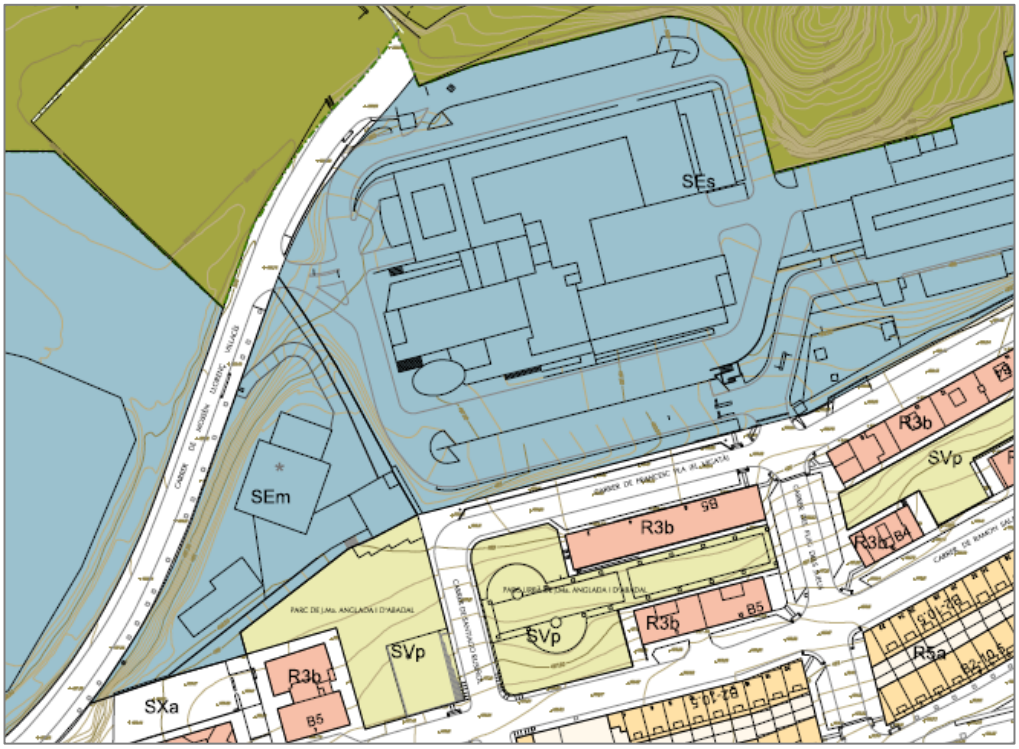
3.1.3. Incrementar els usos admesos en l'equipament administratiu situat al carrer de Mossèn Vilacís.

En el carrer de Mossèn Llorenç Vilacís número 12 hi ha una parcel·la qualificada d'equipament administratiu (clau SEm) actualment ocupada per les dependències del Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC). Aquesta peça de sòl està ubicada al costat de les instal·lacions del Consorci Hospitalari de Vic (Hospital general i Centre de salut mental d'Osona), i molt propera a altres instal·lacions sanitàries de la ciutat (Centre psicopedagògic i Clínica de Vic).

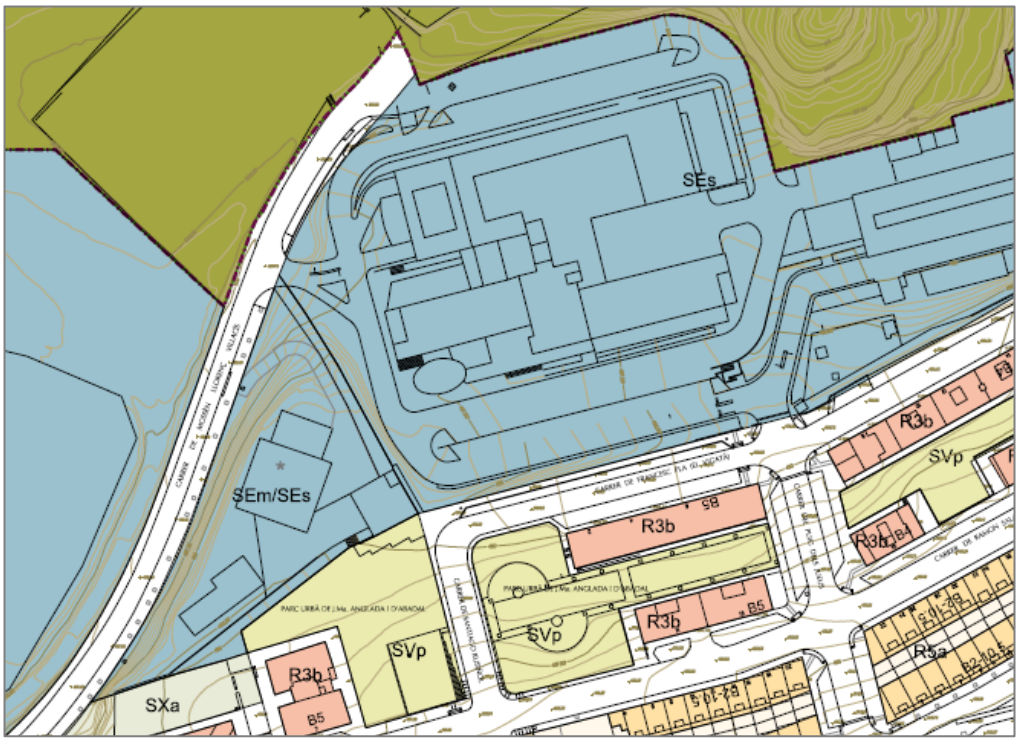
Es considera convenient qualificar aquesta parcel·la amb una doble clau SEm/SEs (Equipament administratiu/ Equipament sanitari-assistencial) per tal de possibilitar que en el futur s'hi puguin portar a terme usos sanitaris i/o administratius vinculats al Consorci Hospitalari de Vic, que puguin donar resposta a les necessitats de creixement del complex sanitari.

3.1.3.1 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 18),* qualificant de sistema d'equipaments administratius/Equipaments sanitaris (SEm/SEs) la parcel·la situada al carrer de Mossèn Llorenç Vilacís 12.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.1.4. Complementar la regulació de la xarxa de camins

En la documentació gràfica del POUM s'identifiquen diferents categories de camins: camins principals, camins secundaris, camins terciaris i senders. En la normativa urbanística s'estableixen les condicions

d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals. S'indiquen les dimensions mínimes, les distàncies màximes de les edificacions i les tanques als camins i altres condicions d'ordenació i ús en relació als camins principals, secundaris i terciaris, però no s'estableix cap tipus de regulació per als senders.
Es proposa complementar la regulació de la xarxa de camins rurals amb la incorporació de les determinacions per a la xarxa de senders identificada en la documentació gràfica del POUM. En l'article 72, on es defineixen els diferents tipus de Vies que formen part del sistema viari, en l'apartat que defineix la xarxa de camins rurals, es proposa afegir la referència als senders. En l'article 82, que regula les condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals, es proposa afegir les condicions per a la categoria de "senders", indicant que no s'estableixen unes dimensions mínimes d'amplada ni de distàncies de les edificacions i les tanques per als senders i que, a diferència de les altres categories de camins rurals, pels quals es determina que la seva configuració ha de permetre el pas de vehicles a motor, persones i bicicletes, en la xarxa de senders només s'ha de garantir el pas de les persones.

3.1.4.1 Modificació de l'article 72 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 8 de l'article 72 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix la xarxa de camins rurals, afegint la referència als senders.

Article 72. Tipus de vies. ***Redactat actual de l'apartat 6***

6. 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 i terciaris.

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

Article 72. Tipus de vies. ***Redactat modificat de l'apartat 6***

6. 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.

3.1.4.2 Modificació de l'article 82 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 82 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals, incorporant en els apartats 3 i 6 les determinacions per a la xarxa de senders.

Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXc"). ***Redactat actual dels apartats 3 i 6***

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

6. En qualsevol cas, els camins tindran una configuració que permeti garantir el pas de vehicles a motor, persones i bicicletes.

Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXc"). ***Redactat modificat dels apartats 3 i 6***

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

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.

3.1.5. Ajustar la regulació del sistema viari de vialitat restringida (clau SXr). Article 80.

Dins el sistema viari, el POUM estableix la subclau SXr (vialitat restringida) en aquells vials amb vocació d'ús per a vianants en els quals es proposa restringir el pas de vehicles a motor i en els quals no s'admet la segregació de parcel·les que tingui com a únic accés aquesta vialitat.

S'ha detectat que hi ha sòls qualificats de sistema d'equipaments que confronten únicament amb vialitat restringida. Per això es proposa admetre la parcel·lació independent per les peces de sòl qualificades de sistema d'equipaments.

3.1.5.1 Modificació de l'article 80 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 80 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ordenació i ús de la vialitat restringida, indicant que els sòls qualificats d'equipament que tinguin com a únic accés aquesta vialitat sí que podran esdevenir parcel·les independents.

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

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.

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

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.

3.2. AJUSTOS EN LES ZONES DE SÒL URBÀ

A continuació es descriuen i justifiquen els ajustos proposats en les zones de sòl urbà.

Els ajustos proposats suposen la modificació dels plànols de qualificació i ordenació del sòl i d'alguns articles del *Títol V. Sòl urbà* de les Normes urbanístiques.

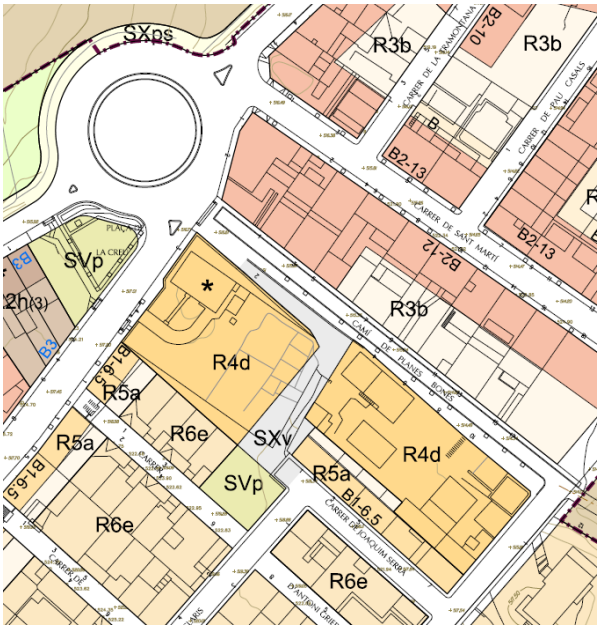
3.2.1. Ajustar la zonificació de la parcel·la de la plaça de la Creu 3 de la Guixa. Article 184.

La parcel·la de la plaça de la Creu número 3 de la Guixa, que conté una casa inclosa en el Catàleg de béns protegits (fitxa H099 003), està envoltada d'un jardí i d'un mur perimetral de mamposteria de pedra.

El planejament vigent qualifica la parcel·la com a zona R4d i qualifica una part del jardí posterior de sistema viari. Vies cíviques i viari per a vianants (clau SXv).

La franja de sòl triangular situada al sud de la parcel·la i qualificada també com a zona R4d és de propietat municipal.

Emplaçament



Fragment del plànol de qualificació del sòl

Vista del mur perimetral de pedra i de la casa des de la plaça de la Creu

El mur perimetral de pedra des de la rampa

El mur de pedra i el pas de vianants cap al parc

El pas per a vianants actual

El mur de pedra i el pas des de la zona verda

Tenint en compte que es tracta d'una vialitat sense continuïtat, que únicament connecta, a través d'una rampa, el carrer del camí de Planes Bones amb l'espai lliure situat a la cantonada del carrer de Pau Claris amb el carrer de Joaquim Serra, i tenint en compte que amb aquesta cessió de vialitat es perdrà la continuïtat del mur de pedra que tanca la parcel·la, i que és un element que forma part del paisatge urbà de la Guixa, amb interès patrimonial i històric, es proposa ajustar el límit de qualificació R4d al traçat del mur.

Amb aquest ajust, l'amplada de pas del viari és de 3,5 m en el punt més estret, amplada suficient per al pas de vianants i bicicletes, i apte pel pas puntual de vehicles de servei.

Per tal de mantenir l'aprofitament vigent de la parcel·la, es proposa establir una edificabilitat màxima de 0,82 m²st/ m²sòl en aquesta parcel·la.

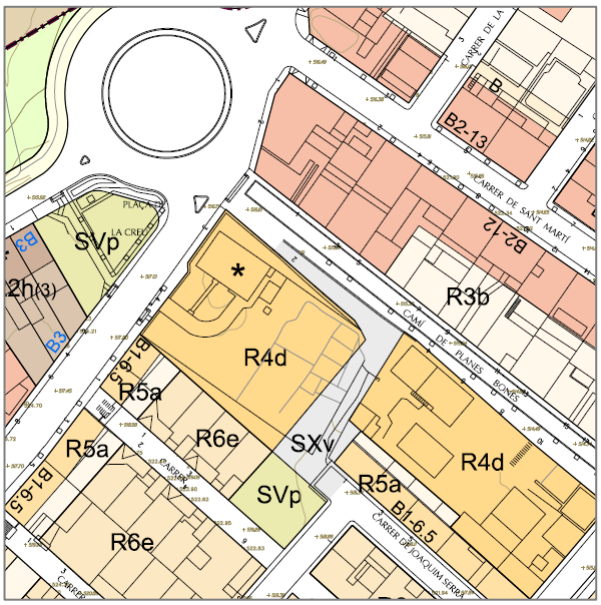
La peça de sòl de propietat municipal situada al sud de la parcel·la de la plaça de la Creu 3 i qualificada R4d manté la seva delimitació.

	poum			proposta modificació		
Plaça de la Creu 3	sòl	edific.màx	sostre màx.	sòl	edific.	sostre màx.
R4d	1377 m²	0,90 m²st/s	1239 m²	1506 m²	0,82 m²st/s	1239 m²

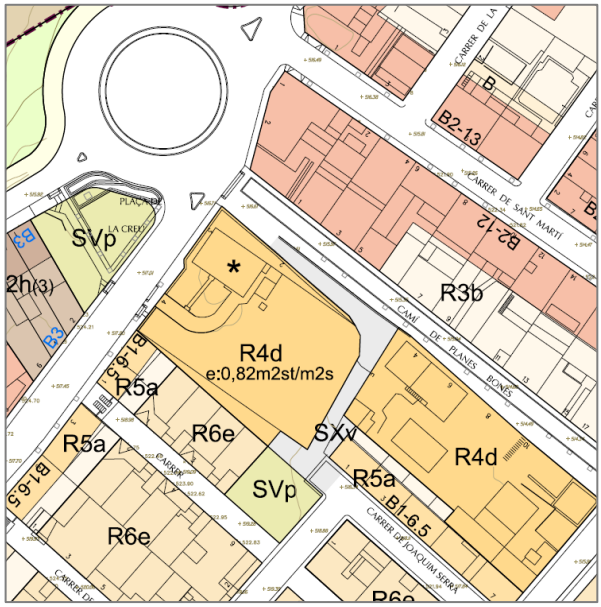
La modificació suposa l'ajust dels plànols de qualificació i ordenació del sòl, dels plànols de classificació del sòl i de l'article 184 de les Normes urbanístiques del POUM.

3.2.1.1 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 40),* qualificant tota la parcel·la de la plaça de la Creu 3 amb la clau R4d, i indicant que l'edificabilitat serà de 0,82 m²st/m²sòl.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

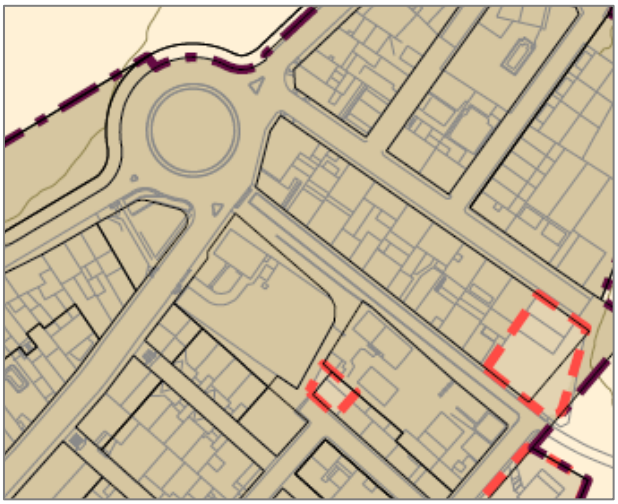


Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.2.1.2 Modificació dels plànols de classificació del POUM

Es modifica el plànol *O.01. Classificació del sòl* (*Full 6/7),* classificant la parcel·la com a sòl urbà consolidat.

Fragment Plànol classificació del sòl ***actual***



Fragment Plànol classificació del sòl ***modificat***

3.2.1.3 Modificació de l'article 184 de les Normes urbanístiques

Es modifica l'Article 184 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ordenació i edificació de la subzona R4d, indicant que l'edificabilitat màxima serà 0,90 m²st/m²sòl o bé la indicada en els plànols d'ordenació.

Article 184. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4d. ***Redactat actual apartat 1***

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
      - 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

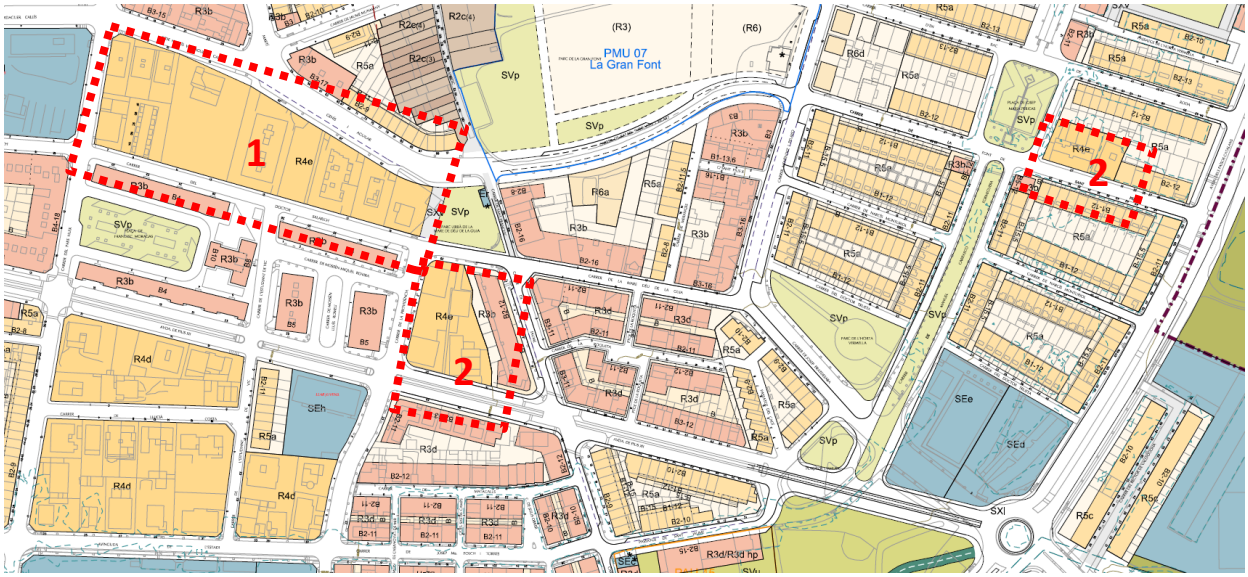
Article 184. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4d. ***Redactat modificat apart. 1***

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

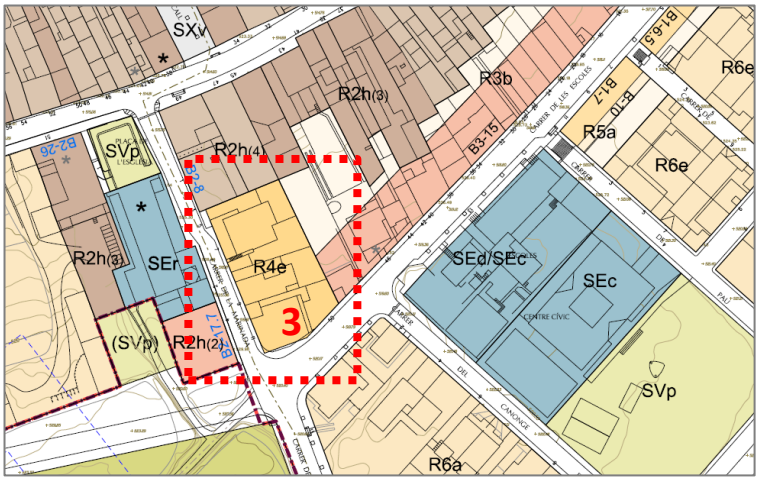
3.2.2. Corregir el nombre màxim de plantes en algunes zones d'ordenació en illa oberta dels barris de l'Estadi i de l'Horta Vermella i en el nucli de la Guixa. Article 186

La subzona R4e comprèn algunes zones consolidades amb edificacions plurifamiliars situades en relació amb la parcel·la en els barris de l'Estadi i l'Horta Vermella, i també una zona amb edificacions plurifamiliars en el nucli de la Guixa.

Barris de l'Estadi i l'Horta vermella:



Nucli de la Guixa:



Recull tres grups d'edificis plurifamiliars molt diferents:

1. Zona carrer Doctor Salarich: l'illa compresa entre els carrers del Pare Huix, de Narcís Verdaguer i Aguilar, de Martí Genís i Aguilar, del Doctor Salarich i el parc de la Mare de Déu de la Guia, en la qual les alçades edificades són de planta baixa i 4 o 5 plantes pis. Aquesta illa es troba situada al nord del conjunt residencial de la plaça de Francesc Moragas, amb alçades de planta baixa i 4, 5 o 8 plantes pis.

2. Zona Avinguda Pius XII i Zona carrer Font de Sant Pere: les parcel·les situades entre els carrers de la Providència, del Doctor Salarich i l'Avinguda de Pius XII, i les parcel·les situades entre el carrer de la Font de Sant Pere i la plaça de Josep Maria Pericas, en les quals les edificacions preexistents són de planta baixa i una o dues plantes pis.
   En l'entorn d'aquestes zones (barris de l'Estadi i de l'Horta Vermella) es combinen edificacions plurifamiliars situades en relació amb la parcel·la i edificacions unifamiliars entre mitgeres o aïllades, amb alçàries edificables de planta baixa i una, dues o tres plantes pis.

3. Zona de La Guixa: les parcel·les situades al carrer de la Marinada del nucli de La Guixa. En aquesta zona les edificacions preexistents són de planta baixa i una, dues o tres plantes pis. En el seu entorn hi ha altres zones d'edificacions plurifamiliars entre mitgeres (claus R2 i R3), amb alçàries de planta baixa i dues o tres plantes pis.

En els barris de l'Estadi i de l'Horta Vermella, es combinen zones de cases agrupades i cases aïllades (claus R5 i R6) i zones amb edificacions plurifamiliars (claus R3 i R4). Per les zones d'habitatges plurifamiliars situades en relació amb la parcel·la es distingeixen dues subzones: R4d i R4e:

- La subzona R4d té un índex d'edificabilitat màxima de 0,9 m²st/m²sòl i un nombre màxim de plantes de PB + 3 plantes pis.
- La clau R4e té un índex d'edificabilitat màxima de 1,5 m²st/m²sòl i un nombre màxim de plantes de PB + 5 plantes pis, excepte en el nucli de la Guixa on la normativa estableix que el nombre màxim de plantes és PB + 2 plantes pis.

Tenint en compte les característiques de les parcel·les, de les preexistències i del teixit i característiques del seu entorn, es considera convenient ajustar el paràmetre de nombre màxim de plantes en la Zona Avinguda Pius XII i en la Zona carrer de la Font de Sant Pere, de manera que el nombre màxim de plantes admès en aquestes zones sigui de PB + 3 plantes pis.

Per això es proposa ajustar els paràmetres d'ordenació i edificació de la subzona R4e, indicant que el nombre màxim de plantes serà l'indicat en els plànols d'ordenació, i indicant, en els plànols d'ordenació, el nombre màxim de plantes admeses en cadascuna de la zones R4e: PB+2 plantes pis en la Zona de la Guixa, PB+3 plantes pis en la Zona Avinguda Pius XII i en la Zona carrer de la Font de Sant Pere, i PB+5 plantes pis en la Zona carrer Doctor Salarich.

Amb aquesta correcció no es modifica l'aprofitament de les parcel·les, que mantenen l'edificabilitat màxima de 1,5 m²st/m² sòl i l'ocupació màxima del 40%.

3.2.2.1 Modificació de l'article 186 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article186 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4e, substituint la concreció del nombre màxim de plantes per la indicació de que el nombre màxim de plantes és la indicada en els plànols.

Article 186. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4e. ***Redactat actual apartat 2***

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   - Nombre màxim de plantes: B5 (al nucli de la Guixa B2)
   - 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 186. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4e. ***Redactat modificat apartat 2***

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   - Nombre màxim de plantes: segons plànols
   - Alçària reguladora màxima:
     - B: 3,10 m
     - B1: 6,20 m

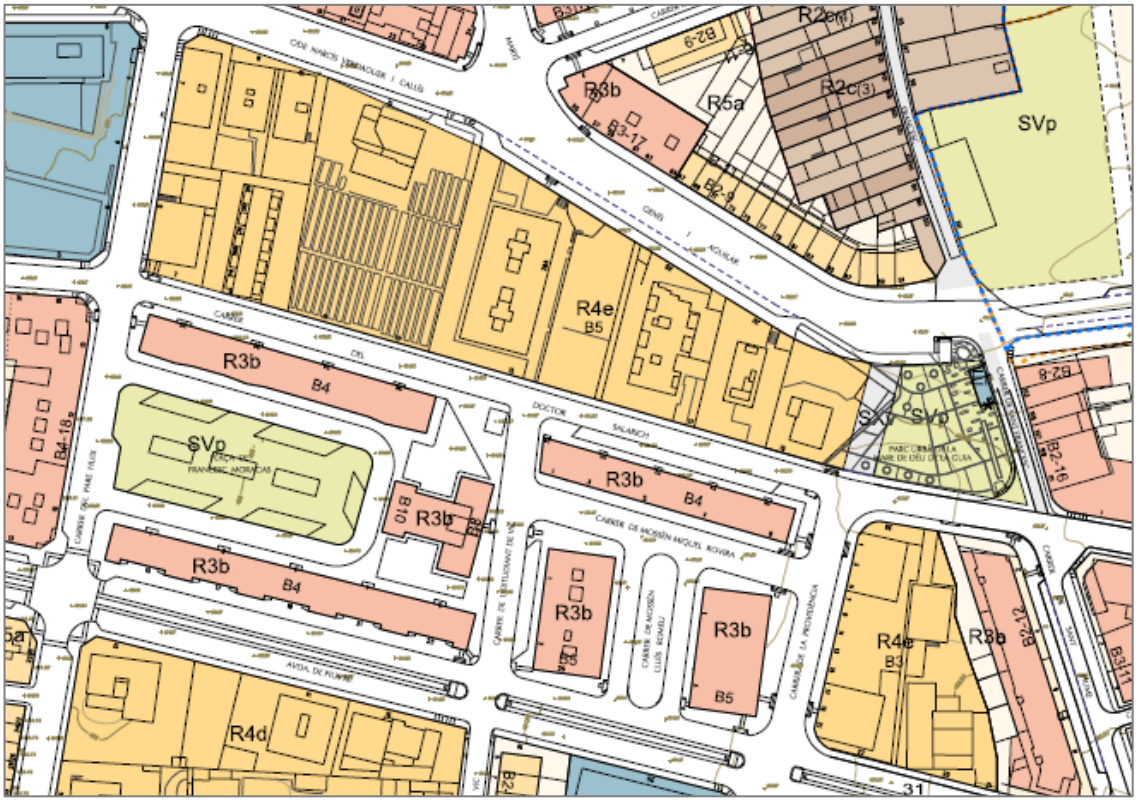
- B2: 9,30 m
- B3: 12,40 m
- B4: 15,50 m
- B5: 18,60 m

3.2.2.2 Modificació de la documentació gràfica del POUM

Es proposa modificar el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 31, 32, 37),* indicant el nombre màxim de plantes de les subzones R4e:

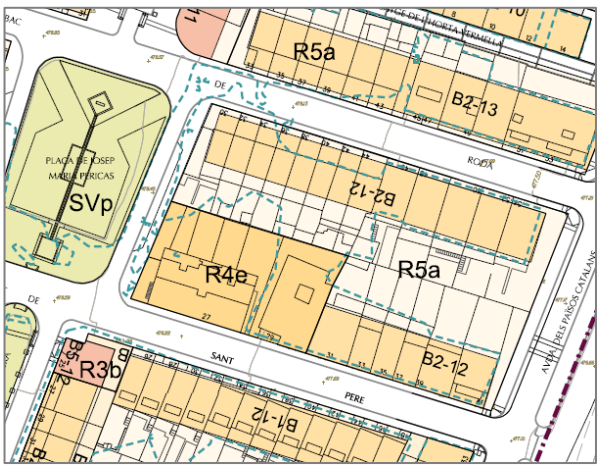
Zona carrer Doctor Salarich i Zona Avinguda Pius XII:

*Fragment plànol ordenació **actual***

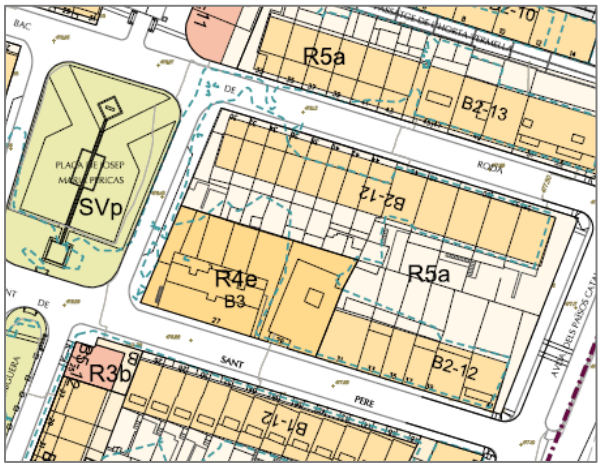


Fragment plànol d'ordenació ***modificat***

Zona carrer de la Font de Sant Pere:

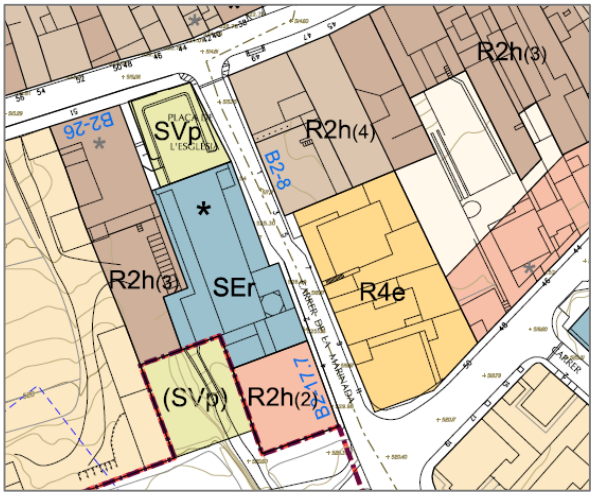


Fragment plànol ordenació ***actual***

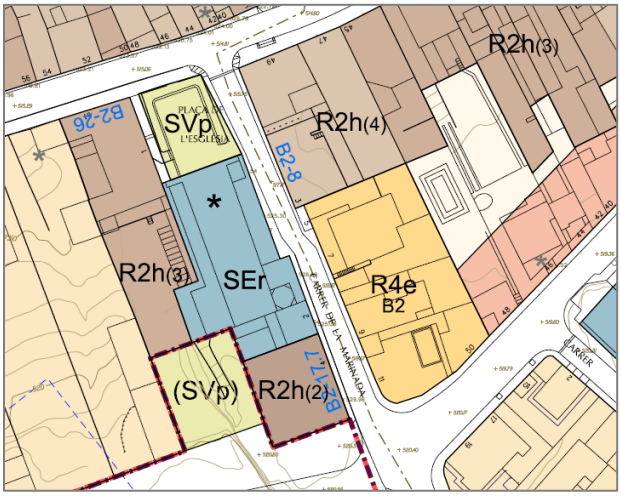


Fragment plànol d'ordenació ***modificat***

Zona de la Guixa:



*Fragment plànol ordenació **actual***



*Fragment plànol d'ordenació **modificat***

3.2.3. Ajustar les condicions d'ordenació de les zones de cases agrupades i de cases aïllades provinents del Pla Parcial Sant Llàtzer. Claus R5b i R6c. Articles 202, 213 i 214.

En la normativa del POUM es va refondre la normativa del "Pla Parcial de Sant Llàtzer". La subzona R5b comprèn les zones residencials de cases en filera que provenen de l'execució del Pla parcial mentre que la subzona R6c comprèn les zones residencials de cases aïllades o aparellades que provenen de l'execució del Pla parcial.

S'han detectat alguns desajustos entre la regulació del POUM per aquestes subzones i la regulació que establia la normativa del Pla parcial Sant Llàtzer. Tenint en compte que es tracta d'una zona bastant consolidada però amb algunes parcel·les pendents de construcció, es considera convenient ajustar la regulació d'aquestes subzones a les del Pla parcial per tal que les noves edificacions s'ordenin de forma coherent amb les preexistents. Els paràmetres que es proposa ajustar són:

<u>Tipologia edificatòria:</u>

En la definició de la subzona R6c s'indica que comprèn les zones residencials de cases aïllades del Pla parcial Sant Llàtzer però no s'indica que en aquesta subzona l'edificació es pot ordenar de forma aïllada o aparellada.

També es considera convenient afegir, en la regulació de la subzona R6c (article 214), la condició de que el projecte dels habitatges que es resolguin amb tipologia aparellada siguin unitaris, tal com establia la normativa del Pla parcial.

<u>Planta baixa:</u>

La subzona R5b comprèn les zones residencials de cases en filera que provenen de l'execució del "Pla Parcial de Sant Llàtzer". En aquestes zones, el Pla Parcial va proposar una ordenació amb una planta baixa que es pot situar fins a 1,40m per damunt de la rasant del carrer i una alçària reguladora màxima de 7,80 m en relació amb la rasant del carrer. En el POUM es van recollir els paràmetres d'ordenació i edificació del Pla parcial, però no es va recollir adequadament la regulació específica de la ubicació de la planta baixa, de manera que és d'aplicació la regulació general de l'article 368 per a les edificacions situades en relació amb el carrer, que indica que la planta baixa es pot situar 60 cm per sobre o per sota de la rasant del carrer.

La subzona R6c comprèn les zones residencials de cases aïllades o aparellades que provenen de l'execució del "Pla Parcial de Sant Llàtzer". En aquesta zona, el Pla Parcial va establir una ordenació de l'edificació

amb una planta baixa que es pot situar fins a 1,40m per damunt de la rasant del carrer i una alçària reguladora màxima de 7,80 m en relació amb la rasant del carrer.

L'article 213 de les Normes urbanístiques del POUM indica que en aquesta zona es recullen tots aquells paràmetres de la normativa establerta pel planejament derivat que defineixen les condicions d'ordenació d'aquest àmbit. Però en l'article 214 no s'ha recollit la regulació de la ubicació de la planta baixa del Pla parcial, de manera que és d'aplicació la regulació general de l'article 370, que indica que la cota del paviment de la planta baixa de les edificacions situades en relació a la parcel·la s'ha de situar com a màxim a 1,00 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat del projecte.

Tenint en compte que es tracta d'un Pla parcial molt consolidat, amb bona part de les parcel·les edificades, i també tenint en compte que la regulació del Pla parcial té per objectiu compatibilitzar l'ordenació proposada amb l'accés als aparcaments que es situen en planta soterrani, es proposa admetre en aquestes dues claus que la planta baixa es situï fins a 1,40 m per damunt de la rasant del carrer.

Alçària reguladora màxima:

El Pla parcial establia per la zona d'ordenació aïllada una alçària reguladora màxima de 7,80 m des de la cota del carrer. Aquesta alçària reguladora màxima es va recollir en el POUM però, tenint en compte que es tracta d'una zona d'ordenació en relació amb la parcel·la, on l'alçària reguladora màxima es determina en relació a la cota de la planta baixa, que la cota de la planta baixa es pot situar 1,4 m per damunt de la cota del carrer, i que el nombre màxim de plantes és de Planta baixa i planta pis, l'alçària reguladora màxima de 7,80 m resulta excessiva.

Es proposa ajustar, en la zona R6c, l'alçària reguladora màxima a 6,40 m, mantenint per tant l'alçària reguladora màxima del Pla parcial, de 7,80 m en relació a la rasant del carrer.

Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la:

S'ha detectat una incoherència entre la normativa del Pla Parcial, els plànols d'ordenació del propi Pla parcial i el Projecte de reparcel·lació, ja que la normativa del Pla parcial indica una parcel·la mínima de 300 m² per a les parcel·les de cases aïllades, però la parcel·lació prevista en els plànols d'ordenació el Pla parcial i en el Projecte de reparcel·lació dona com a resultat unes parcel·les de superfície inferior, (240-290 m²). El POUM va recollir la normativa del Pla parcial i per tant va establir una parcel·la mínima de 300 m². La majoria de les parcel·les ja estan inscrites amb aquestes superfícies inferiors a la mínima, però resten algunes zones pendents de parcel·lació, en les quals la normativa del POUM no permetria ordenar l'edificació tal com la preveu el Pla parcial i tal com s'ha ordenat en les zones contigües.

Pel que fa a les distàncies mínims a límits de parcel·la, la normativa del POUM indica una distància mínima a límits de 3m. En el cas de les edificacions els plànols d'ordenació del POUM indiquen els gàlibs màxims edificables

Es proposa, en la zona R6c, ajustar la regulació referent a la parcel·la mínima i al front mínim de parcel·la, indicant que en aquesta zona es mantindrà la parcel·lació prevista en el Pla parcial de Sant Llàtzer.

Separacions mínimes a límits de parcel·la:

En la subzona R6c la regulació de les separacions mínimes és ambigua ja que indica "segons plànols" i "3 metres". Tenint en compte que en els plànols d'ordenació del POUM s'han recollit els gàlibs edificables que indicava el Pla parcial, es proposa indicar que les separacions mínimes seran les indicades en els plànols.

3.2.3.1 Modificació de l'article 202 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 202 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5b, indicant la cota màxima a la qual es pot situar la planta baixa en relació a la rasant del carrer.

Article 202. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5b. ***Redactat actual apartat 3***

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 7,80 m
- Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació al carrer
- Planta baixa: en relació al carrer.

Article 202. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5b. ***Redactat modificat apartat 3***

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.

3.2.3.2 Modificació de l'article 213 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 213 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix la subzona R6c, indicant que els creixements residencials unifamiliars del Pla parcial Sant Llàtzer que recull poden ser de tipologia aïllada o aparellada.

Article 213. Definició de la subzona R6c. ***Redactat actual***

S'integren en aquesta subzona aquells creixements residencials unifamiliars aïllats 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 213. Definició de la subzona R6c. ***Redactat modificat***

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.

3.2.3.3 Modificació de l'article 214 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 214 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6c, ajustant les regulacions a les del Pla parcial Sant Llàtzer.

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: 300 m²
      - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà aquella preexistent a la vigència del POUM
   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%
   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Separacions mínima i fixes:
        - Segons plànols
        - 3 m a límits
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   - Edificacions auxiliars: no s'admeten
   - Nombre màxim de plantes: B1
   - Alçària reguladora màxima:
     - B: 3,50 m
     - B1: 7,80 m

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

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.

3.2.4. Ajustar l'alçària reguladora màxima de la zona de cases aïllades provinent del Pla Parcial El Nadal. Subzona R6f. Article 220.

La subzona R6f comprèn els creixements residencials unifamiliars aïllats provinents de l'execució del "Pla Parcial El Nadal". Tal com indica l'article 219 de les Normes, que defineix aquesta clau, en la regulació d'aquesta clau es recullen tots aquells paràmetres de la normativa establerta pel planejament derivat que defineixen les condicions d'ordenació d'aquest àmbit.
Tot i així, s'ha detectat un error en la regulació de l'alçària reguladora màxima, ja que el Pla parcial definia una alçada màxima permesa per les edificacions d'aquesta zona de 8,70 m a comptar fins a l'alçada del punt més alt de la coberta. En la normativa urbanística vigent es va recollir aquesta alçada de 8,70 m com a alçària reguladora màxima però no es va tenir en compte que es tractava d'un paràmetre de gàlib màxim edificable, mentre que l'alçària reguladora màxima, tal com es defineix i regula en l'article 365 de la normativa del POUM, correspon a la mesura vertical que fixa l'alçada límit mesurada des del punt d'aplicació fins al pla superior de l'últim forjat, i per damunt de l'alçària reguladora es desenvolupen les cobertes de l'edifici i els altres elements autoritzats que determina l'article 375.

Es proposa ajustar el paràmetre d'alçària reguladora màxima en aquesta zona, per tal que sigui coherent amb la tipologia edificatòria i amb la regulació normativa general del POUM.

3.2.4.1 Modificació de l'article 220 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 220 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació i edificació de la subzona R6f, ajustant l'alçària reguladora màxima.

Article 220. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6f. ***Redactat actual apartat 2***

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:
  - B1: 8,70 m

Article 220. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6f. ***Redactat modificat apartat 2***

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

3.2.5. Ajustar les qualificacions i els paràmetres d'ordenació de la zona del Nadal, entre els carrers de la Laura, del Bisbe Font i Andreu, de l'Ermita de Sant Sixt i de Josep Irla

En la zona compresa entre els carrers de la Laura, del Bisbe Font i Andreu, de l'Ermita de Sant Sixt i de Josep Irla, s'han detectat algunes disfuncions entre l'estructura parcel·lària preexistent, i l'ordenació de l'edificació que estableix el POUM.

Aquesta zona està ordenada en 8 illes diferents. Tot l'àmbit té un desnivell d'uns 3 metres entre el carrer de la Laura i el carrer de l'Ermita de Sant Sixt.

Aquesta zona agrupa creixements residencials provinents de l'execució del "Pla Parcial El Nadal". S'ordena en 12 fileres de 7 o 8 parcel·les agrupades.

El Pla parcial preveia una zona d'edificació de cases entre mitgeres. El POUM va mantenir les edificabilitats del Pla parcial però va qualificar aquesta zona amb la clau urbanístic R3b, que admet l'ús plurifamiliar, d'acord amb l'objectiu general del POUM de densificar la ciutat consolidada i reduir l'ocupació de nous sòls.

En les zones més perimetrals de l'àmbit s'han edificat alguns blocs plurifamiliars, però en la zona central i sud de l'àmbit les edificacions desenvolupades han set majoritàriament habitatges unifamiliars, tal com preveia el Pla parcial original. Alguns d'aquests habitatges són anteriors a la vigència del POUM.

La construcció de blocs plurifamiliars i la densificació d'aquesta zona ha generat preocupació veïnal per part dels propietaris dels solars que han edificat habitatges unifamiliars, tant per la densificació del barri com per l'increment de mobilitat que aquesta densificació pot provocar. Per aquest motiu han sol·licitat que es preservi, en la mesura possible, l'ordenació prevista en el pla parcial, de cases adossades.

Per tal d'evitar que es generin disfuncions entre els habitatges unifamiliars existents i els nous volums edificats, es proposa modificar la qualificació de les agrupacions on s'han construït o s'hi estan construint habitatges unifamiliars, de manera que en aquestes agrupacions no s'admeti l'ús plurifamiliar.

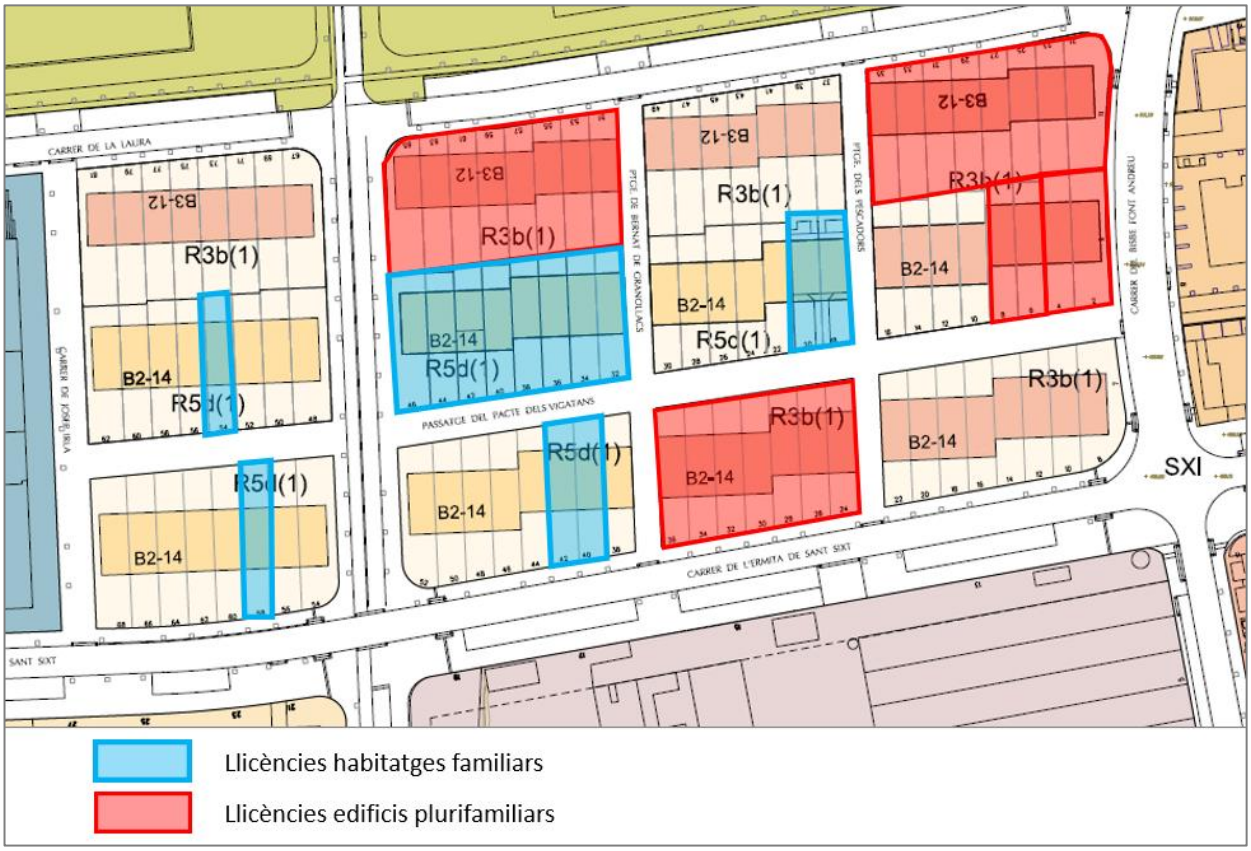
Per això es proposa qualificar aquestes zones amb la clau R5d (Zona de cases agrupades de configuració flexible), mantenint la clau R3b a la resta d'agrupacions, en les quals s'han construït alguns edificis plurifamiliars. Es manté l'edificabilitat, el nombre màxim de plantes i la fondària edificable del POUM.

Els criteris adoptats a l'hora de reajustar la qualificació d'algunes agrupacions han set:

- Mantenir homogeni el front al parc d'Occitània, amb blocs plurifamiliars de major alçada (B3).
- Mantenir l'ús plurifamiliar en el front al carrer del Bisbe Font i Andreu (més proper a la ciutat consolidada amb edificacions plurifamiliars).

- Preveure l'ús unifamiliar en les parcel·les situades al centre del barri, que limiten amb carrers de caràcter veïnal (passatges del Pacte dels Vigatans, dels Pescadors i de Bernat de Granollacs) i a les parcel·les properes a les zones de baixa densitat situades a sud-oest de l'àmbit.
- Tenir en compte el grau d'edificació actual de les parcel·les. Es proposa la modificació únicament en les illes que actualment no tenen cap edificació (ni cap llicència atorgada), o en les que les úniques edificacions executades són unifamiliars.
- Es planteja una modificació que no suposi deixar edificacions de construcció recent amb ús disconforme (ús plurifamiliar).

A continuació s'adjunta un plànol amb el grau de consolidació de l'àmbit, indicant les llicències atorgades segons tipus d'edificació (familiar-plurifamiliar).



Grau de consolidació. Llicències atorgades.

Per altra banda, s'ha detectat que el desnivell existent entre els diferents carrers longitudinals de l'àmbit (carrer de la Laura, passatge Pla dels Vigatans i carrer de l'Ermita de Sant Sixt) i la regulació de l'edificació situada en relació amb el vial, genera algunes disfuncions pel que fa als desnivells existents entre les cotes dels patis d'illa i en les tanques entre veïns.

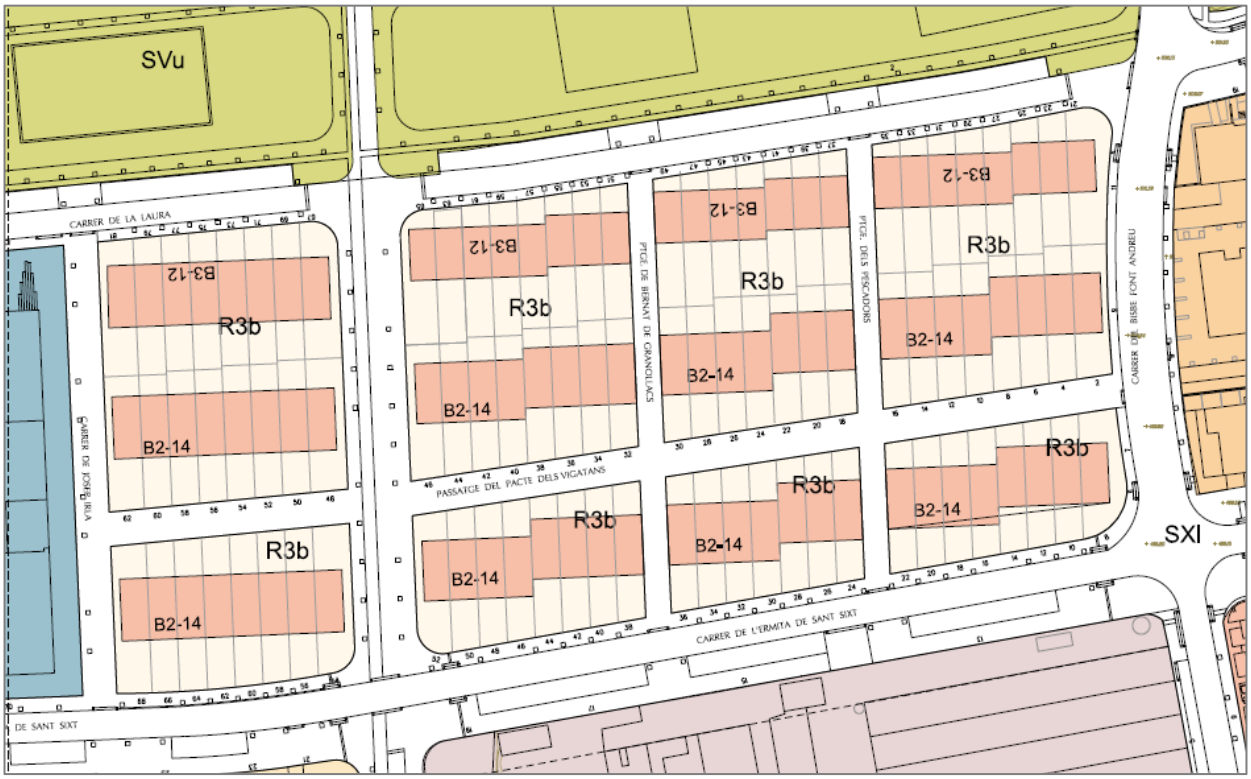
Per això es proposa ajustar les condicions de la situació de la planta baixa i del pati d'illa en aquesta zona, mitjançant una regulació específica que estableixi unes condicions més adequades a l'entorn on s'ubiquen. Aquest ajust suposa incorporar el subgrup (1) en les zones R3b i R5d.

Aquesta modificació puntual no suposa increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.

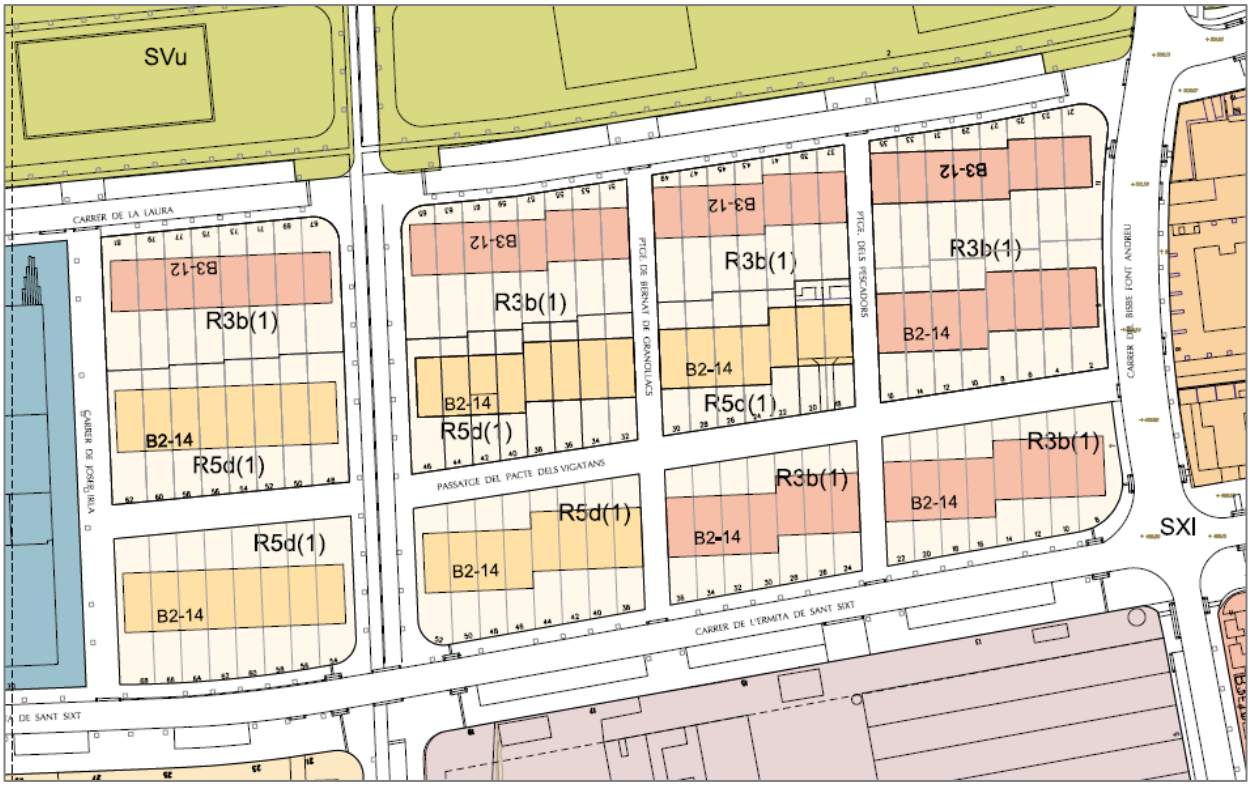
La modificació suposa la modificació dels plànols de qualificació i ordenació del sòl, i la modificació dels articles 165, 166, 205 i 206.

3.2.5.1 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 24),* qualificant aquestes parcel·les amb les claus R3b(1) i R5d(1).



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.2.5.2 Modificació de l'article 165 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 165 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix la subzona R3b, incorporant el subgrup R3b(1).

Article 165. Definició de la subzona R3b. ***Redactat actual***

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.

Article 165. Definició de la subzona R3b. ***Redactat modificat***

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.

3.2.5.3 Modificació de l'article 166 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 166 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació i edificació de la subzona R3b, incorporant les condicions específiques pel subgrup R3b(1).

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: 150 m²
      - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,50 m
2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   - Alçària reguladora màxima:
     - B: 4,15 m
     - B1: 7,25 m
     - B2: 10,35 m
     - B3: 13,45 m
     - B4: 16,55 m
     - B5: 19,65 m
     - B6: 22,75 m

- Planta Altell: No s'admet

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

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.

3.2.5.4 Modificació de l'article 205 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 205 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix la subzona R5d, incorporant el subgrup R5d(1).

Article 205. Definició de la subzona R5d. ***Redactat actual***

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

Article 205. Definició de la subzona R5a. ***Redactat modificat***

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.

3.2.5.5 Modificació de l'article 206 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 206 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació i edificació de la subzona R5d, incorporant les condicions específiques pel subgrup R5d(1).

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: 180 m²
      - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m.
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
   - Fondària edificable màxima: segons plànols
   - Alineació de l'edificació respecte el vial: segons plànols
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
   - Nombre màxim de plantes: segons plànols
   - Alçària reguladora màxima:
     - B: 3,10 m
     - B1: 6,20 m
     - B2: 9,30 m
   - Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació amb la parcel·la
   - Planta baixa: en relació amb la parcel·la.

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
   a. Paràmetres propis de parcel·la:
      - Parcel·la mínima: 180 m²
      - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m.
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
   - 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 la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355.

3.2.6. Ajustar l'ordenació de l'edificació en la zona de cases agrupades provinent del Pla parcial Serra-de-senferm, entre els carrers del Gurri i de la Riera Major

En la zona de cases agrupades situades entre els carrers del Gurri i el carrer de la Riera Major, a la zona de la Serra-de-senferm, provinents de l'execució del "Pla Parcial Serra-de-senferm" i qualificades com a subzona R5a, s'ha detectat que les condicions d'ordenació de l'edificació i l'estructura parcel·lària preexistent, dificulten molt el compliment de la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i accessibilitat, i alhora el compliment l'ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments, annexa al POUM.

En aquesta zona el POUM tenia per objectiu recollir els paràmetres urbanístics del PPU desenvolupat. Per això, en la documentació gràfica del POUM es va recollir gràficament la parcel·lació i les condicions d'ordenació establertes en el Pla parcial Serra-de-senferm.

Es tracta de parcel·les de 5,5 m d'amplada i fondària edificable màxima de 10 m, amb un nombre màxim de plantes de planta baixa i dues plantes pis, en la seva majoria encara no edificades. Aquests paràmetres no permeten la ubicació de part de l'habitatge en planta baixa en contacte amb el jardí i complir al mateix temps la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Es proposa incrementar 2 metres la fondària edificable en planta baixa per tal de poder resoldre l'aparcament i el programa mínim d'habitatge practicable en la planta baixa, i, per tal de mantenir l'aprofitament del planejament vigent, es proposa reduir l'edificabilitat en planta segona, reduint 2 metres la fondària edificable en aquesta planta.

Comparativa Sostre màxim per parcel·la

Planta	POUM	MP04
PB (5,5x12)	55 m²	66 m²
P1 (5,5x10)	55 m²	55 m²
P2 (5,5X8)	55 m²	44 m²
Sostre total	**165 m²**	**165 m²**

La modificació no suposarà un increment de l'aprofitament, l'edificabilitat ni de la densitat d'habitatges.

Pel que fa a les parcel·les que s'han edificat, la modificació no suposa increment d'edificabilitat ja que només podran ampliar si no han esgotat l'edificabilitat màxima admesa, que és la mateixa que la que els atribuïa el planejament vigent.

Per altra banda, s'ha detectat que el POUM, tot i dibuixar correctament la parcel·lació del Pla parcial Serra-de-senferm, va qualificar errònament aquestes parcel·les amb la clau R5a, en la qual la parcel·la mínima és de 180 m² i la façana mínima de 6m, que no es correspon amb la parcel·lació establerta en el Pla parcial Serra-de-senferm i recollida gràficament en els plànols d'ordenació del POUM, que és amb parcel·les de

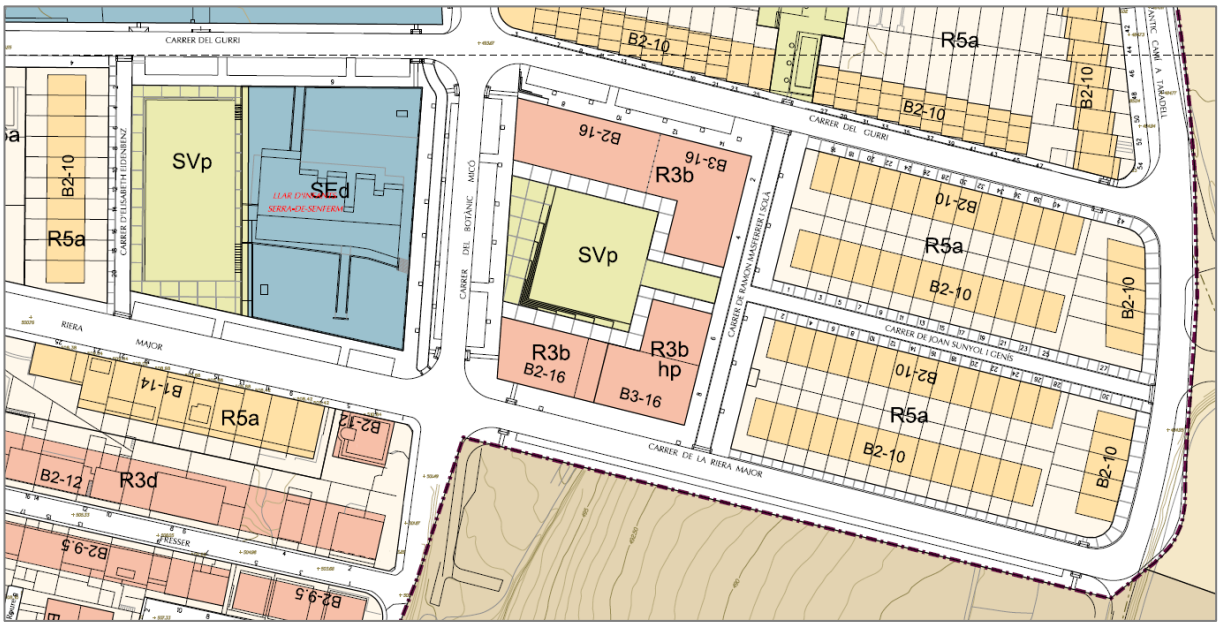
5,5 m de façana i uns 100 m² de superfície. Es proposa corregir aquest error material del POUM (incoherència entre documentació gràfica i escrita i incoherència amb l'objectiu de recollir els paràmetres del PPU) qualificant aquestes parcel·les amb la clau R5c que s'ajusta a la parcel·lació establerta en el Pla parcial (parcel·la mínima 100 m² i façana mínima 5,5 m) i recollida gràficament en els plànols d'ordenació del POUM.

Per això, en la zona de cases agrupades provinent del Pla parcial Serra-de-senferm, es proposa qualificar les parcel·les amb la clau R5c i concretar en els plànols d'ordenació les fondàries edificables per cada planta: 12m en planta baixa, 10m en planta primera i 8m en planta segona.

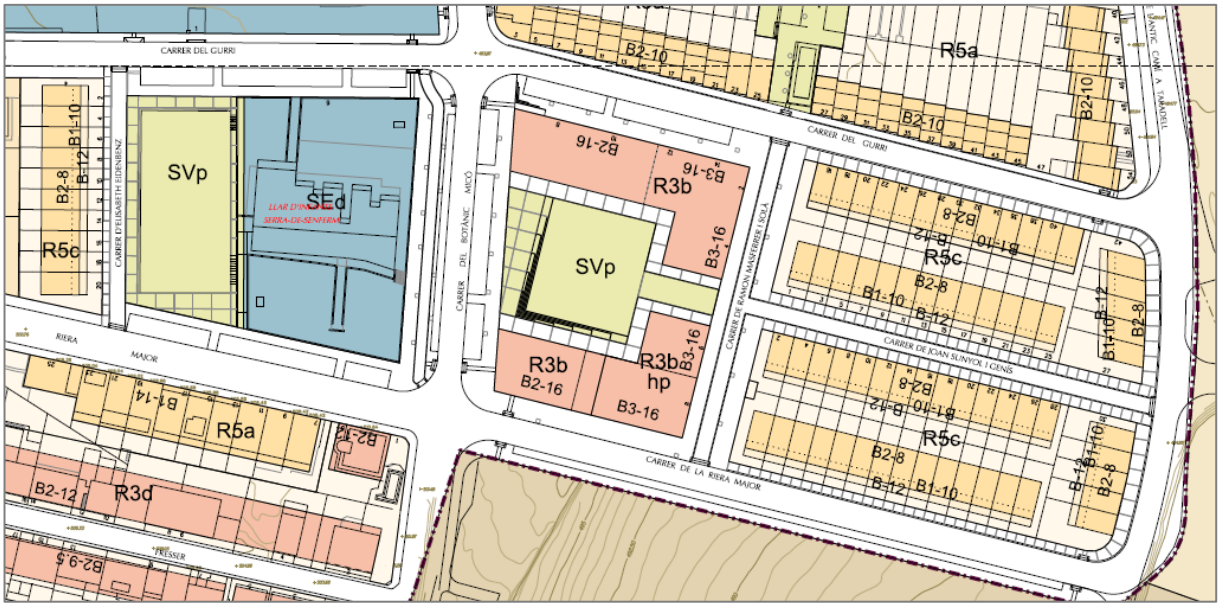
La modificació suposa la modificació dels plànols de qualificació i ordenació del sòl.

3.2.6.1 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 43),* qualificant aquestes parcel·les amb la clau R5c i indicant les fondàries edificables per cada planta.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***

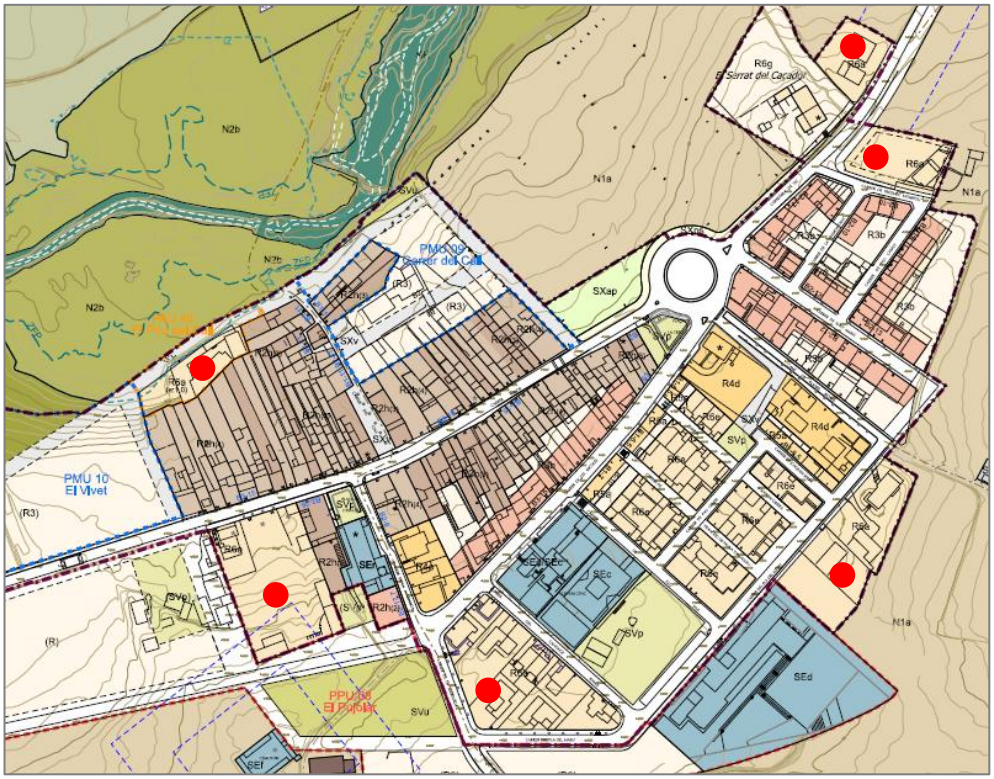


Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.2.7. Completar i ajustar la regulació de la subzona R6a en el poble de la Guixa. Article 210.

La subzona R6a comprèn les zones residencials de cases aïllades ordenades en parcel·les de mida mitjana. Inclou zones residencials de característiques, ubicacions i topografia diverses. Integra les zones de Santa Clara Vella, el Castell d'en Planes, i algunes zones del Nadal i de la zona residencial situada al sud de la carretera de Prats. També algunes zones residencials del poble de La Guixa i alguns altres creixements residencials dispersos. En aquesta zona s'estableix un percentatge d'ocupació del 40% en planta baixa i del 30% o 40% en planta pis i un nombre màxim de plantes de planta baixa i dues plantes pis, excepte una petita agrupació de tres parcel·les a la zona de la Serra-de-senferm en la qual s'admet planta baixa i planta pis.

En les zones residencials de la Guixa qualificades amb la clau R6a, totes les edificacions existents són de planta baixa o bé de planta baixa i planta pis. Les parcel·les que resten per edificar estan majoritàriament situades en el límit del poble amb l'entorn natural. Es considera més adequat que les noves edificacions tinguin una alçada màxima de planta baixa i planta pis per tal que siguin més coherents amb l'entorn on s'ubiquen.



Per altra banda, en la zona de la Serra-de-senferm, hi ha un grup de tres parcel·les de cases aïllades, provinent del Pla parcial Serra-de-senferm, en les quals s'indica un nombre màxim de plantes de planta baixa i planta pis (B1) i un gàlib edificable. S'ha detectat que si s'apliquen aquests paràmetres no es pot materialitzar l'edificabilitat corresponent a cadascuna de les parcel·les. Aquestes parcel·les estan situades al costat de parcel·les de cases agrupades en les quals el nombre màxim de plantes és B2.

Es proposa establir que en les zones residencials de cases aïllades amb clau R6a de la Guixa, el nombre màxim de plantes sigui de planta baixa i planta pis i l'ocupació màxima sigui del 50%, tant en planta baixa com en planta pis, per tal que sigui possible materialitzar l'edificabilitat però mantenint una alçada adequada a l'entorn on s'ubiquen.

També es proposa eliminar les condicions específiques de nombre màxim de plantes i de gàlib edificable de les parcel·les de la Serra-de-senferm, de manera que es regulin pels paràmetres generals de la subzona.

3.2.7.1 Modificació de l'article 210 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 210 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació i edificació la subzona R6a, afegint les condicions específiques pel poble de la Guixa.

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

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%
  - 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%

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 sens perjudici d'allò que s'indiqui en els plànols d'ordenació
- Alçària reguladora màxima:
  - B: 3,10 m
  - B1: 6,20 m
  - B2: 9,30 m

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

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:

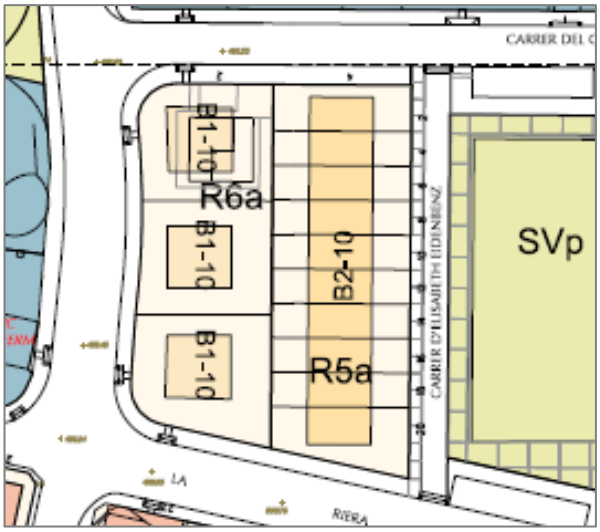
- Separacions mínima i fixes:
  - 3 m a carrer excepte en els casos següents:
    - A l'illa compresa entre els carrers de Miquel Martí i Pol i d'en Perot Rocaguinarda, i a les parcel·les amb front al carrer de Pau Picasso, el carrer de Joan Miró, a la carretera de Prats i al Passeig d'en Pep Ventura: 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

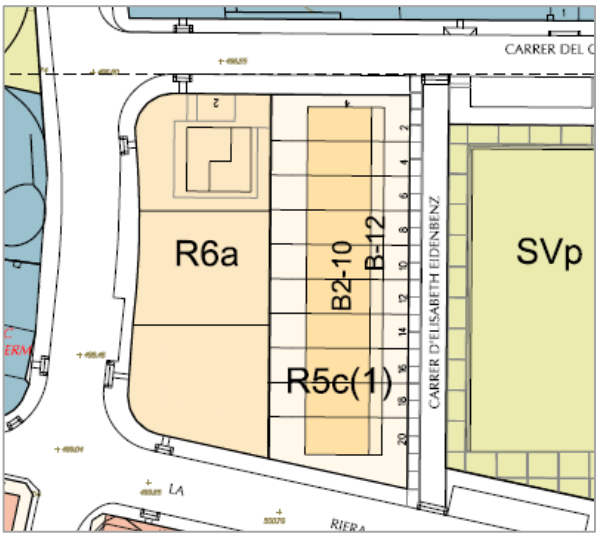
- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m² de sostre.
- Nombre màxim de plantes: B2, excepte en el nucli de la Guixa on serà B1
- Alçària reguladora màxima:
  - B: 3,10 m
  - B1: 6,20 m
  - B2: 9,30 m

3.2.7.2 Modificació dels plànols d'ordenació del POUM

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Fulls 40 i 43),* eliminant els gàlib i el nombre màxim de plantes de les parcel·les de la Serra-de-senferm amb clau R6a.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.2.8. Unificar la regulació relativa a les dotacions mínimes de places d'aparcament per a automòbils. Eliminació de l'Article 225

La normativa vigent estableix que en les zones industrials (claus A1), els projectes constructius de nova planta en els quals no es determini l'ús específic, caldrà fer la previsió de 2 places d'aparcament per cada 200 m².

Aquesta regulació només és aplicable a la zona A1, però no és aplicable a cap altra zona ni sistema. Tampoc regula les previsions mínimes de places d'aparcament per a bicicletes en aquest supòsit.

L'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments vigent, regula les reserves mínimes de places d'aparcament per a automòbils, motocicletes i bicicletes aplicables en funció de l'ús.

Actualment s'està modificant aquesta ordenança per ajustar alguns paràmetres i afegir alguns aclariments.

Per tal que la normativa relativa a les previsions mínimes de places d'aparcament estigui agrupada en un sol document normatiu i la seva aplicació sigui més clara, i per tal de complementar aquesta regulació per a totes les zones i sistemes i per a les diferents tipus de vehicles, es proposa incorporar aquesta regulació en l'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments i eliminar aquest article de la normativa del POUM.

3.2.8.1 Eliminació de l'article 225 de les Normes urbanístiques del POUM

S'elimina l'article 225, que regula la reserva de places d'aparcament en projectes constructius de nova planta sense determinació d'ús específic en la zona industrial.

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

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.

3.2.9. Ajustar la regulació de les zones industrials i terciàries. Ajustos en els Articles 227, 231, 233, 237 i 359

Durant la vigència del POUM s'ha detectat la necessitat d'adequar la normativa a alguns requeriments de les activitats industrials i terciàries, per possibilitar la implantació d'elements imprescindibles pel funcionament de les activitats que la normativa vigent no admet. Els elements que es proposa regular són:

- Les estacions transformadores elèctriques
- Les edificacions pel control de l'accés
- Les connexions entre parcel·les

Pel que fa a les estacions transformadores elèctriques i a les edificacions pel control de l'accés:

La normativa vigent estableix que en les zones industrials aïllades (claus A1b i A1c) s'admeten parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima per a les instal·lacions de serveis tècnics, regula la seva superfície màxima i les condicions d'edificació i determina que per a poder segregar aquestes parcel·les de dimensió inferior a la mínima caldrà la justificació tècnica de la companyia subministradora.

Es considera convenient establir aquestes mateixes condicions per a la resta de zones industrials i de serveis (subzones A1 i A2), especificant que és aplicable als serveis tècnics d'estacions transformadores elèctriques, i regular que les edificacions necessàries per acollir aquestes instal·lacions no hauran de complir les separacions mínimes a límits de parcel·la, que es podran situar fent front a carrer, i que s'hauran d'integrar física i paisatgísticament en la tanca a carrer. D'aquesta manera, l'accés a les instal·lacions es podrà realitzar de forma independent i serà possible segregar-les en cas que sigui necessari.

Es proposa incorporar aquestes determinacions en l'article 227, que regula els paràmetres d'ordenació aplicables a totes les subzones A1, i en l'article 237, que regula els paràmetres d'ordenació aplicables a totes les subzones A2, i eliminar la regulació actual per a parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima per a instal·lacions de serveis tècnics en les subzones A1b i A1c.

Per altra banda, la normativa vigent, en l'article 347. Tanques a espai públic i entre veïns, preveu la possibilitat de construir, en l'àmbit proper a l'accés a la parcel·la, una edificació auxiliar en planta baixa per al control d'accessos, amb una ocupació en planta màxima de 50 m², i especifica que l'edificabilitat d'aquesta construcció formarà part de l'edificabilitat total de la parcel·la.

Es considera convenient, per tal d'agrupar tota la normativa relativa a les edificacions auxiliars en un sol article, eliminar aquest apartat de l'article 347, i incorporar en l'Article 359, que regula les edificacions auxiliars, la regulació de les edificacions auxiliars destinades a serveis tècnics d'estacions transformadores elèctriques o al control d'accés, ajustant la seva superfície i característiques a les necessitats d'aquests usos.

També es reordenen els apartats de l'article 359, que regula les edificacions auxiliars, per tal de facilitar-ne la comprensió i aplicació.

<u>Pel que fa a les connexions entre parcel·les:</u>

S'ha detectat que algunes activitats industrials, sobretot del sector alimentari, que es desenvolupen en diferents parcel·les, amb claus urbanístiques diferents, o separades per espais públics, requereixen pel seu funcionament la construcció de connexions entre elles, que permetin el trasllat de productes i persones dins les instal·lacions industrials amb condicions higièniques i sanitàries adequades. Per això es proposa ajustar la normativa per tal que es puguin resoldre aquestes connexions.

Pel que fa a la zona A1 (Zona industrial), l'article 227, que regula els paràmetres d'ordenació aplicables a totes les subzones A1, indica que la planta soterrani es regula segons paràmetres generals.

Pel que fa a la zona A2 (Zona de serveis), l'article 237, que regula els paràmetres d'ordenació aplicables a totes les subzones A2, indica que la planta soterrani es regula segons paràmetres generals, i la regulació específica de les subzones A2a, A2b i A2d indiquen que s'admet una ocupació del 100% de la parcel·la en planta soterrani.

L'article 371 defineix i regula la planta soterrani. En l'apartat 5 estableix:

> *En edificació situada en relació amb el vial, llevat que s'indiqui una altra previsió en la regulació de la zona o subzona, les plantes soterrani podran ocupar fins el 90% de la parcel·la, excepte aquelles situacions on es permeti una major ocupació en planta baixa en les quals podran assolir en planta soterrani la mateixa ocupació. En l'edificació situada en relació a la parcel·la el soterrani podrà ocupar, respectant les separacions mínimes o fixes, fins el 60% de la parcel·la excepte aquelles situacions on es permeti una major ocupació en planta baixa en les quals podran assolir en planta soterrani la mateixa ocupació*.

Es proposa establir, per les zones A1 i A2, que es podrà superar puntualment l'ocupació màxima en planta soterrani que estableix l'article 371 o la regulació específica de la zona o subzona, i que es podrà ocupar

puntualment, en planta soterrani, l'espai de separació a límits de parcel·la, per resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic, i que aquesta ocupació haurà de ser la mínima necessària convenientment justificada.

Per això es proposa modificar l'article 227 i l'article 237 incorporant aquesta possibilitat d'ocupació puntual en planta soterrani per a resoldre aquestes connexions.

3.2.9.1 Modificació de l'article 359 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 359 afegint un apartat que reguli les edificacions auxiliars destinades a l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica o al control de l'accés en les zones industrials i de serveis.

Article 359. Edificacions auxiliars. ***Redactat actual***

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.

3. 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.

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

   a. 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 la ocupació total.

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

   c. 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.

   d. 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. 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.

Article 359. Edificacions auxiliars. ***Redactat modificat***

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.

3.2.9.2 Modificació de l'article 227 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 1 de l'article 227 incorporant l'excepció a parcel·la mínima per a l'ús de servei tècnic d'estació transformadora i l'excepció de la separació mínima a límits a límits en planta soterrani per a resoldre les connexions entre parcel·les,, en les zones industrials (clau A1).

També es modifica l'apartat 3 de l'article 227 incorporant la possibilitat de superar puntualment l'ocupació màxima en planta soterrani.

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

   a. Paràmetres propis de parcel·la:

      - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
      - Parcel·la mínima: segons cada subzona
      - Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals

- Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
- Terreny i pendent: segons paràmetres generals
- Solar: segons paràmetres generals

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

- Índex d'edificabilitat: 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.
- 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.

4. 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 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 227. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A1. ***Redactat modificat***

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

3.2.9.3 Modificació de l'article 237 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 1 de l'article 237 incorporant l'excepció a parcel·la mínima per a l'ús de servei tècnic d'estació transformadora i l'excepció de la separació mínima a límits en planta soterrani per a resoldre les connexions entre parcel·les, en les zones de serveis (clau A2).

Article 237. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A2. ***Redactat actual de l'apartat 1***

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

   a. Paràmetres propis de parcel·la:

      - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
      - Parcel·la mínima: segons cada subzona
      - Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
      - Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
      - Terreny i pendent: segons paràmetres generals
      - Solar: segons paràmetres generals

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

      - Índex d'edificabilitat: 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.
      - 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

Article 237. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A2. ***Redactat modificat de l'apartat 1***

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 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

3.2.9.4 Modificació de l'article 231 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 231 eliminant l'apartat 6 que regula l'admissió de la parcel·lació inferior a la mínima per a ús de servei tècnic en la clau A1b.

Article 231. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1b. ***Redactat actual apartat 6***

6. 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, amb una ordenació de planta baixa i una alçada màxima de 4 m. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.

3.2.9.5 Modificació de l'article 233 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 233 eliminant l'apartat 5 que regula l'admissió de la parcel·lació inferior a la mínima per a ús de servei tècnic en la clau A1c, ja que aquest aspecte es regula de forma general.

Article 233. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1c. ***Redactat actual apartat 5***

5. 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, amb una ordenació de planta baixa i una alçada màxima de 4 m. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.

3.3. AJUSTOS EN LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

A continuació es descriuen i justifiquen els ajustos proposats en la regulació del sòl no urbanitzable.

Els ajustos proposats suposen la modificació d'alguns articles del *Títol VII. Sòl no urbanitzable* de les Normes urbanístiques.

3.3.1. Completar les condicions per incloure nous edificis al Catàleg de masies. Article 280.

L'article 280 de les Normes urbanístiques del POUM regula la possibilitat d'incorporació de noves edificacions en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

Es considera necessari completar la regulació per tal que reculli tots els tipus d'edificacions que la legislació urbanística preveu que es puguin incloure en el Catàleg i per definir amb més detall com cal justificar la seva inclusió.

3.3.1.1 Modificació de l'article 280 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 280 de les Normes urbanístiques del POUM, completant les condicions d'inclusió de noves edificacions al Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

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

La inclusió futura de qualsevol edificació 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 la Masia, 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 els valors de protecció per als quals la legislació urbanística contempla el règim normatiu de masies i cases rurals.

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. ***Redactat modificat***

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 masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, i que compleix els criteris d'inclusió establerts en la memòria justificativa del Catàleg.

3.3.2. Adequar la regulació de les edificacions i actuacions admeses en les zones N1a i N1b a les limitacions que estableix el PTPCC per als sòls de preservació de corredors d'infraestructures. Articles 298 i 299

El Pla territorial parcial de les comarques centrals distingeix, dins del sistema d'espais oberts, el sòl de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures. Són franges de sòl a les vores de les

principals vies de comunicació que es preserven de la transformació urbanística per no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general. En l'article 2.9 de les Normes del Pla territorial es regulen les edificacions, instal·lacions i infraestructures admeses en aquest tipus de sòl.

Els sòls que el POUM qualifica amb les claus N1a i N1b contenen alguns sòls que formen part d'aquesta franja de preservació dels corredors d'infraestructures. La normativa del POUM determina, en les zones N1a i N1b, que les noves edificacions i les actuacions específiques amb destí o activitats o equipaments d'interès públic només s'admetran quan es situïn fora de la franja de protecció del corredor d'infraestructures.

Tot i que la voluntat de la normativa del POUM és recollir la regulació del Pla territorial per aquest tipus de sòl, s'ha detectat que és més restrictiva ja que no admet cap tipus d'edificació ni cap actuació en aquesta zona mentre que el Pla territorial hi admet algunes edificacions i usos.

Per tal d'evitar disfuncions entre la normativa del POUM i la del Pla territorial, es proposa ajustar el redactat dels articles 298 i 299 indicant que en aquests sòls s'admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina el Pla territorial.

3.3.2.1 Modificació de l'article 298 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 298 de les Normes urbanístiques del POUM, indicant que en els sòls de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, només s'admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina el Pla territorial Parcial de les comarques centrals.

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

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, sempre i quan se situïn fora de la franja de protecció del corredor d'infraestructures, i no es malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b:

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:

   S'admeten les següents actuacions específiques sempre i quan se situïn fora de la franja de protecció del corredor d'infraestructures, i no es malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b.

   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.

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 298. Sòl de valor agrícola-ramader (clau N1a). ***Redactat modificat***

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*.

3.3.2.2 Modificació de l'article 299 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 299 de les Normes urbanístiques del POUM, indicant que en els sòls de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, només s'admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina el Pla territorial Parcial de les comarques centrals.

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

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 i sempre i quan se situïn fora de la franja de protecció del corredor d'infraestructures, i no es malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b:

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:

S'admeten les següents actuacions específiques sempre i quan se situïn fora de la franja de protecció del corredor d'infraestructures, i no es malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b.

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.

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 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). ***Redactat modificat***

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 *Article 289* d'aquestes normes urbanístiques i les possibilitats d'ampliació descrites a *l'Article 288*.

3.4. AJUSTOS EN LES FITXES NORMATIVES D'ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

A continuació es descriuen i justifiquen els ajustos proposats en les fitxes normatives d'àmbits de desenvolupament.

3.4.1. Ajustar la delimitació del PAU 40. Passeig de Pep Ventura 1

El POUM va delimitar el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 40. Passeig d'en Pep Ventura 1, amb una superfície de 5.622 m², amb els següents objectius:

- Ordenar una edificabilitat residencial que posi en relació el front del Méder amb el carrer de Sant Pere, i amb el conjunt d'equipaments de Casa Caritat-Escola Centre-Trinitaris.
- Obtenir la cessió d'una àrea verda que complementi l'accés a l'escola Centre i connecti aquesta àrea amb el carrer de Sant Pere.
- Preservar i posar en valor les restes de la Muralla del Morbo.

Aquest àmbit abasta una finca de titularitat privada que limita a est i a nord amb dos terrenys de titularitat municipal qualificats de SXv-*Sistema viari. Vialitat per a vianants* (carrer de Joan Pau II). El polígon d'actuació urbanística preveu l'obtenció d'una franja de sòl qualificada de sistema viari que permetrà la continuïtat d'aquesta vialitat, que ha de connectar el carrer de Sant Pere amb el Passeig de Pep Ventura i el Parc de Jaume Balmes, dotant l'Escola Centre d'una millor accessibilitat.

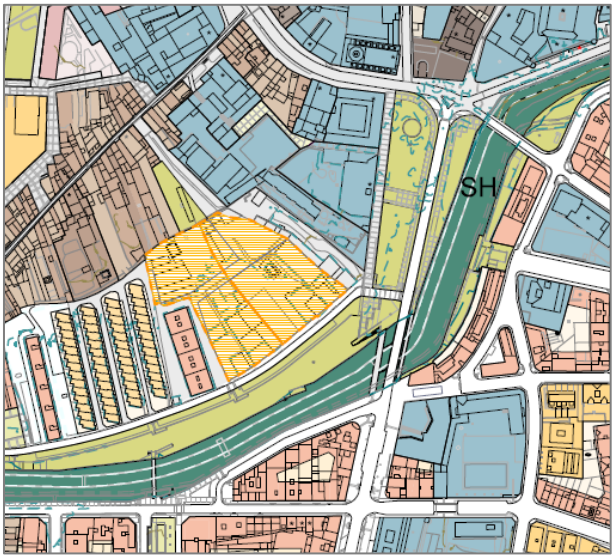
Es considera convenient poder realitzar aquesta connexió sense haver d'esperar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística, que no es preveu que es realitzi a curt termini. Per aquest motiu es proposa excloure de l'àmbit del Polígon d'Actuació urbanística una peça de sòl de 90 m² que permeti materialitzar aquesta connexió a curt termini.

Amb aquesta modificació, la superfície de sòl inclòs en el Polígon d'Actuació urbanística es redueix 90 m², passant de 5.622 m² a 5.532 m². La modificació també comporta la reducció de l'edificabilitat màxima de forma proporcional a la reducció de la superfície de l'àmbit (reducció de 72 m² de sostre), de manera que es mantenen els aprofitaments urbanístics del POUM.

3.4.1.1 Modificació de la documentació gràfica del POUM

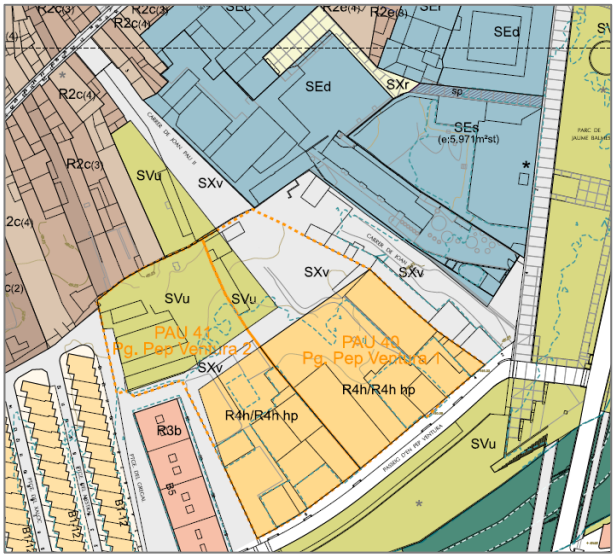
Es modifica el plànol *O.05. Qualificació del sòl* (*Full 4),* corregint la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística *PAU40. Passeig de Pep Ventura 1*

Fragment Plànol de qualificació del sòl ***actual***

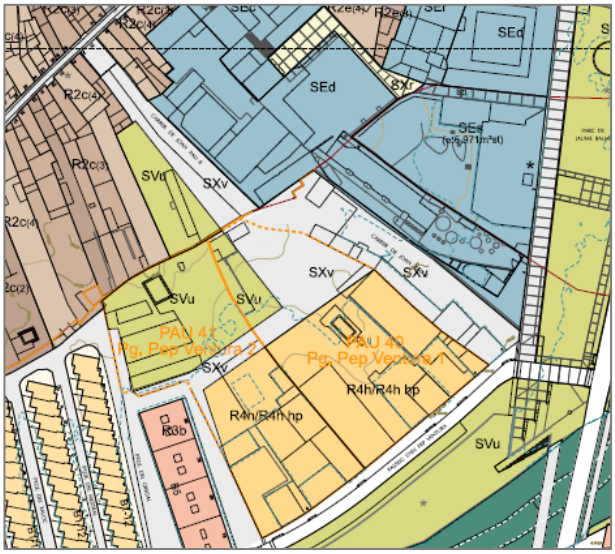


Fragment Plànol de qualificació del sòl ***modificat***

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 31),* corregint la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística *PAU40. Passeig de Pep Ventura 1.*



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.4.1.2 Modificació de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica la fitxa urbanística del PAU40. Passeig de Pep Ventura *1*, corregint la seva delimitació i els seus paràmetres urbanístics.

PAU 40	**Passeig d'en Pep Ventura-1**
	Sòl urbà
1. Àmbit	
Delimitació	Àmbit de sòl urbà situat al Passeig d'en Pep Ventura, corresponent a part de la unitat d'actuació F del PERI Rambla del Méder. Limita a nord amb les restes de la Muralla del Morbo, inclosa en el Catàleg de béns a protegir (fitxa M600 001) *PERI Rambla del Méder. Data d'aprovació definitiva: 11/01/1982*
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 31. 1/1000
Superfície de l'àmbit	**5.622m²**
Condició de sòl urbà	no consolidat

Fitxa urbanística PAU 40. Apartat 1.Àmbit. ***Redactat actual***

PAU 40 MP04 Passeig d'en Pep Ventura-1

Sòl urbà

1. Àmbit

Delimitació	Àmbit de sòl urbà situat al Passeig d'en Pep Ventura, corresponent a part de la unitat d'actuació F del PERI Rambla del Méder. Limita a nord amb les restes de la Muralla del Morbo, inclosa en el Catàleg de béns a protegir (fitxa M600 001) *PERI Rambla del Méder. Data d'aprovació definitiva: 11/01/1982*
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 31. 1/1000
Superfície de l'àmbit	5.532m²
Condició de sòl urbà	no consolidat

Fitxa urbanística PAU 40. Apartat 1.Àmbit. ***Redactat modificat***

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

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

	Reserves sòl públic (Sistemes)		
SX	Sistema viari	1.220m²	21,70%
SV	Sistema d'espais lliures	828m²	14,73%
	Sòl públic mínim	**2.048m²**	**36,43%**
	Sòl d'aprofitament privat (Zones)		
R4h/R4h hp	Zona d'ordenació en illa oberta 8	3.574m²	63,57%
	Sòl privat màxim	**3.574m²**	**63,57%**
Edificabilitat	**Edificabilitat màxima total**	**4.498m²**	
	Residencial (màxim)	3.823m²	85,00%
	Altres usos	675m²	15,00%
Habitatges	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.		
	Sostre mínim habitatge protecció pública	1.147m²	30,00%
	Sostre màxim habitatge renda lliure	2.676m²	70,00%
	Nombre màxim habitatges	**41 unitats**	

Fitxa urbanística PAU 40. Apartat 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús. ***Redactat actual***

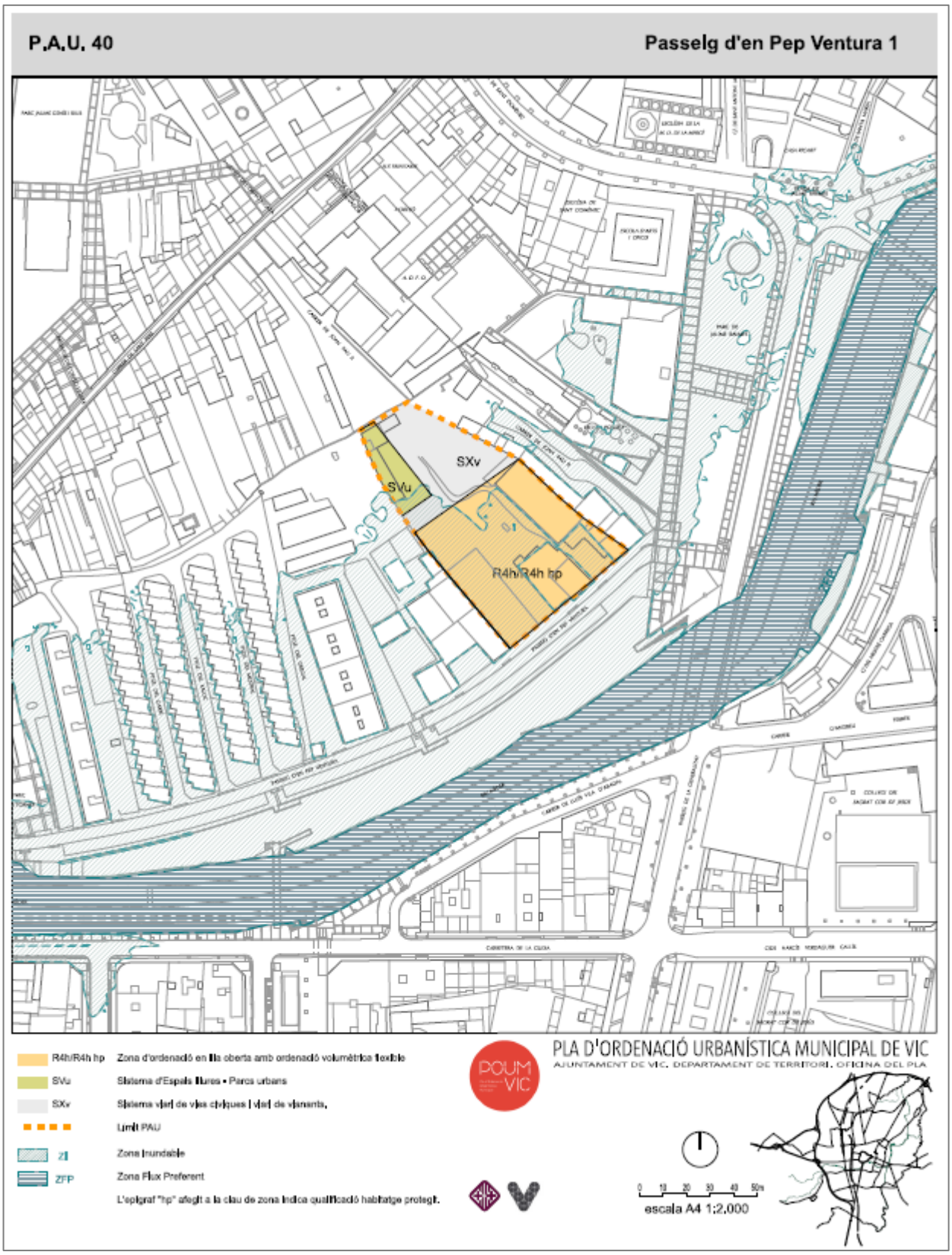
3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

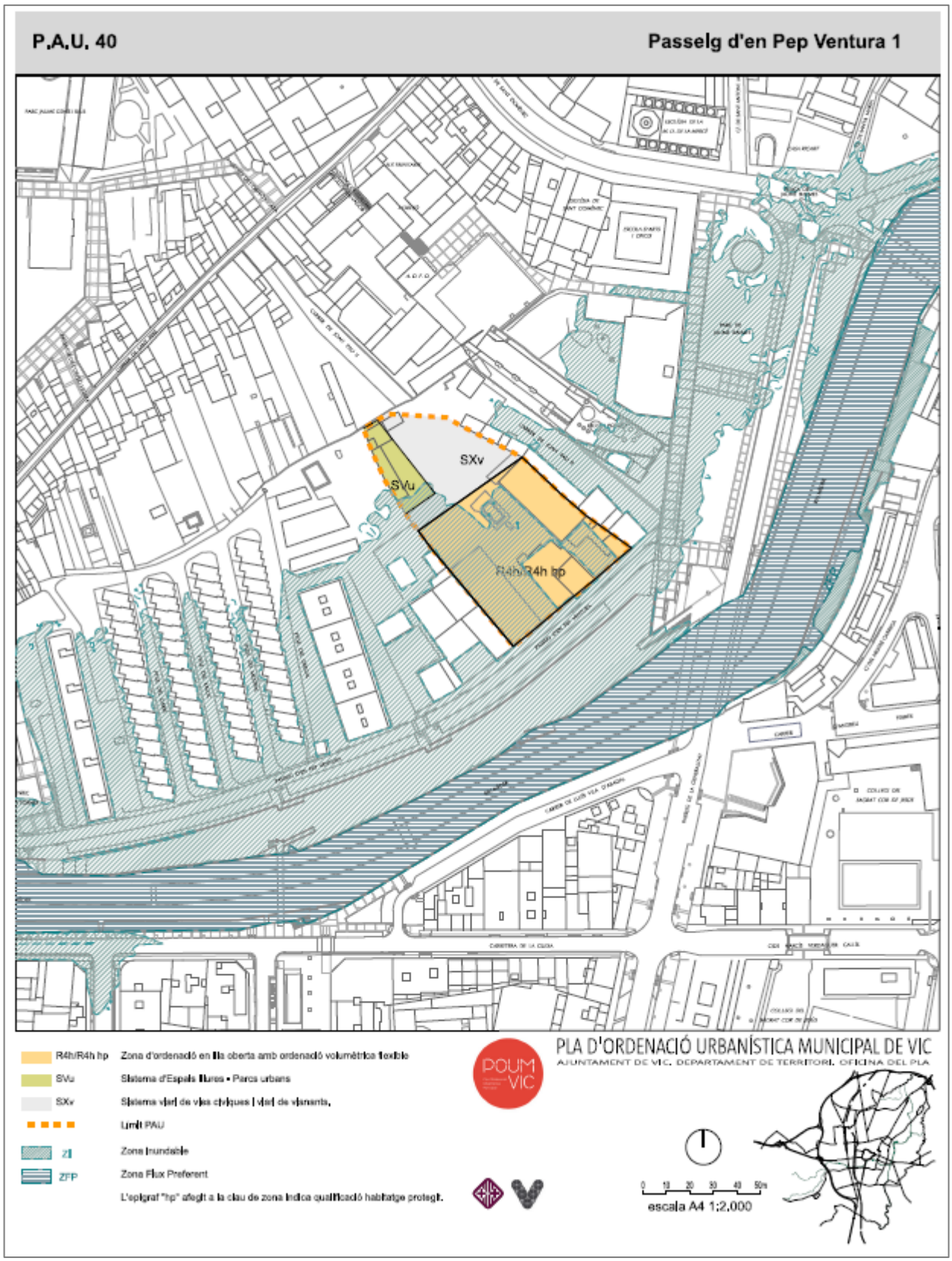
L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

		Reserves sòl públic (Sistemes)		
	SX	Sistema viari	1.130m²	20,43%
	SV	Sistema d'espais lliures	828m²	14,97%
		Sòl públic mínim	**1.958m²**	**35,39%**
		Sòl d'aprofitament privat (Zones)		
	R4h/R4h hp	Zona d'ordenació en illa oberta 8	3.574m²	64,61%
		Sòl privat màxim	**3.574m²**	**64,61%**
Edificabilitat		**Edificabilitat màxima total**	**4.426m²**	
		Residencial (màxim)	3.762m²	85,00%
		Altres usos	664m²	15,00%
Habitatges		Reserva, mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.		
		Sostre mínim habitatge protecció pública	1.129m²	30,00%
		Sostre màxim habitatge renda lliure	2.633m²	70,00%
		Nombre màxim habitatges	**41 unitats**	

Fitxa urbanística PAU 40. Apartat 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús. ***Redactat modificat***



Fitxa urbanística PAU 40. Fitxa gràfica. ***Redactat actual***



Fitxa urbanística PAU 40. Fitxa gràfica. ***Redactat modificat***

3.4.2. Ajustar la delimitació del PEU 02. Parc fluvial

El POUM va delimitar el Pla Especial Urbanístic PEU02. Parc fluvial, amb una superfície de 164.857 m², amb els següents objectius:

- Ordenar les vores dels rius Méder i Gurri en l'espai de contacte amb la ciutat, amb la finalitat de renaturalitzar el que són els espais fluvials associats al risc d'inundació que defineix la zona de flux preferents.
- Determinar les intervencions de restauració del curs fluvial, preservar les lleres dels cursos d'aigua existents tant a nivell hidràulic com ecològic.
- Proposar itineraris saludables que facilitin l'ús per la població i determinar, si és necessari, àmbits per a sistemes d'espais lliures públics.
- Tractar els sòls de protecció hidrogràfica com a infraestructura verda que dona continuïtat entre la ciutat i el camp, dins l'estratègia de ciutat saludable que es determinen com a directrius principals del POUM.
- Estudiar la connexió entre el Gurri i el meandre del pas, i la funció de bassa de laminació que podria adquirir, potenciar la fauna pròpia i la diversitat d'espècies.
- Determinar aquells sistemes urbanístics que tinguin vocació publica i aquells usos compatibles amb el flux preferent.

Des de l'aprovació definitiva del POUM, s'han iniciat algunes actuacions en l'àmbit del Pla Especial:

- L'Ajuntament ha expropiat la peça de sòl de l'antiga indústria Genís-Antel, amb l'objectiu d'urbanitzar un extens parc central per la ciutat i de rehabilitar l'edifici d'habitatges dels treballadors, per conservar aquest element del llegat industrial de la ciutat i ampliar el parc d'habitatge social. Bona part d'aquests terrenys es troben inclosos dins l'àmbit del Pla Especial del Parc Fluvial (PEU 02).
- S'ha obtingut una subvenció de la *Fundación Biodiversidad* del *Ministerio para la transición ecológica i el reto demográfico*, pel "Projecte de Restauració fluvial dels rius Méder i Gurri al seu pas per Vic" dins el "Pla de recuperació, transformació i resiliència" finançat per la Unió Europea, el qual inclou un seguit d'actuacions de restauració fluvial en el tram del riu Méder que travessa el nucli urbà i en la zona de l'aiguabarreig amb el riu Gurri, que s'han d'executar durant els anys 2023-2025. El projecte abasta alguns sòls inclosos en l'àmbit del Pla Especial del Parc Fluvial (PEU 02).
- S'està treballant per obtenir finançament per rehabilitar l'edifici d'habitatges existent en la peça de sòl de l'antiga indústria Genís-Antel, per destinar-lo a habitatge protegit.

Tenint en compte l'abast i calendari de les actuacions previstes en el Projecte que ha obtingut la subvenció de la *Fundación Biodiversidad*, es considera necessari reduir l'àmbit del Pla especial del Parc fluvial, excloent els sòls de l'antiga indústria Genís-Antel, i els sòls de la vora del riu Méder i de l'aiguabarreig que formen part del Projecte de Restauració fluvial esmentat. Es tracta de sòls de titularitat municipal en els quals ja s'estan portant a terme projectes específics d'urbanització o de renaturalització fluvial.

Amb aquesta modificació, la superfície de sòl inclòs en el Pla Especial es redueix 45.107 m², passant de 164.857 m² a 119.750 m².

Els sòls que s'exclouen de l'àmbit, mantenen la classificació com a sòl no urbanitzable, i es qualifiquen:

- Els sòls de l'àmbit de l'antiga indústria Genís-Antel com a Sistema d'espais lliures, clau SVt. Parc territorial (28.084 m²).
- La peça de sòl situada al nord del riu Méder, entre el carrer del Molí d'en Saborit i l'aiguabarreig amb el riu Gurri, amb doble clau SVt/SXap: Sistema d'espais lliures. Parc territorial/Aparcament paisatgístic (7.342 m²), per ordenar els accessos als recorreguts ambientals entorn els rius Gurri i Méder i possibilitar també la urbanització d'un aparcament paisatgístic de suport a aquesta infraestructura verda i al nou parc previst en l'àmbit de Genís-Antel.
- La llera del riu i les seves vores com a Sistema hidràulic (clau SH).
- El molí d'en Saborit, inclòs en el Catàleg de béns protegits, com a Sistema d'equipaments, Clau SEc. Equipament sòcio-cultural (1.875 m²).
- L'edifici d'habitatges existent en l'àmbit de Genís-Antel i el seu entorn es qualifiquen com a sòl d'influència del sistema hidràulic, clau N2b (1.036 m²).

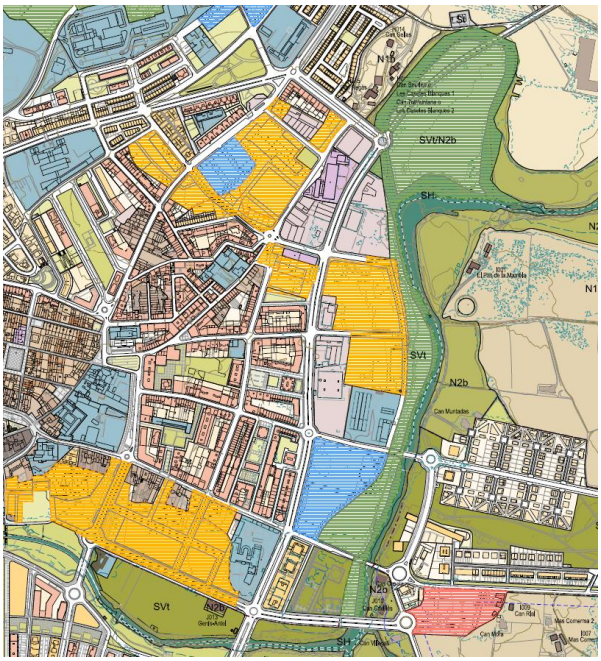
La fitxa del Pla especial estableix un mínim de sòl públic del 50%. Amb l'ajust proposat, es mantindrà el sòl públic mínim del 50% de la superfície del Pla especial. Tenint en compte que el 98% del sòl que es proposa excloure de l'àmbit es destinarà a usos públics, i que es manté el percentatge de sòl públic mínim del 50% en l'àmbit del pla especial, la modificació puntual suposarà un increment de sòl públic de 21.518 m², que majoritàriament es destinarà a espais lliures públics.

	POUM		proposta modificació		diferència
PEU 02. Parc fluvial	sòl	%	sòl	%	
superfície àmbit Pla Especial	**164.857 m²**		**119.750 m²**		
sòl públic mínim	82.429 m²	50%	59.875 m²	50%	
Sòl exclòs del PEU			**45.107 m²**		
sòl públic			44.071 m²	98%	
espai lliure públic (SVt)			28.084 m²		
equipament (SEc)			1.875 m²		
Sistema viari (SXv)			7.342 m²		
espai lliure /aparcament paisatgístic (SVt/Sxap)			6.770 m²		
sòl d'aprofitament privat			1.036 m²	2%	
Zona d'influència sistema hidràulic (N2b)			1.036 m²		
sòl públic mínim total	82.429 m²	50%	103.946 m²	63%	21.518 m²

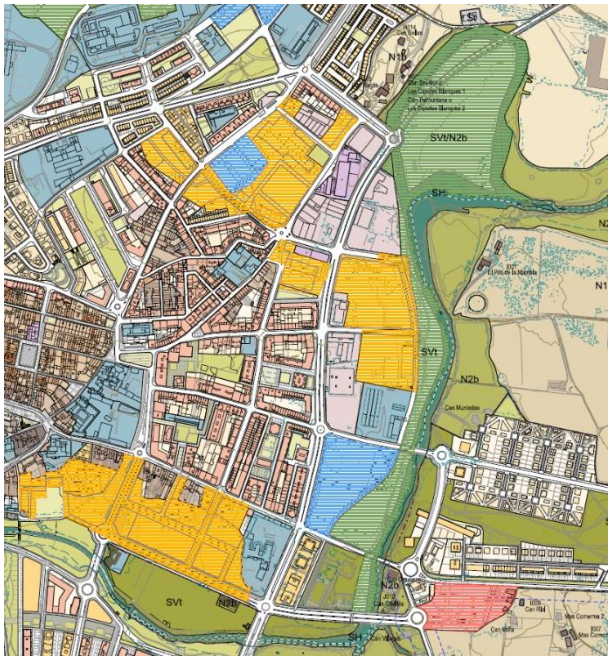
Aquest ajust de delimitació de l'àmbit del Pla Especial del Parc fluvial, suposa la modificació dels plànols d'ordenació del POUM, de la fitxa urbanística de l'àmbit PEU02. Parc fluvial.

3.4.2.1 Modificació de la documentació gràfica del POUM

Es modifica el plànol *O.05. Qualificació del sòl* (*Full 4),* corregint la delimitació del Pla Especial Urbanístic *PEU02. Parc Fluvial*.

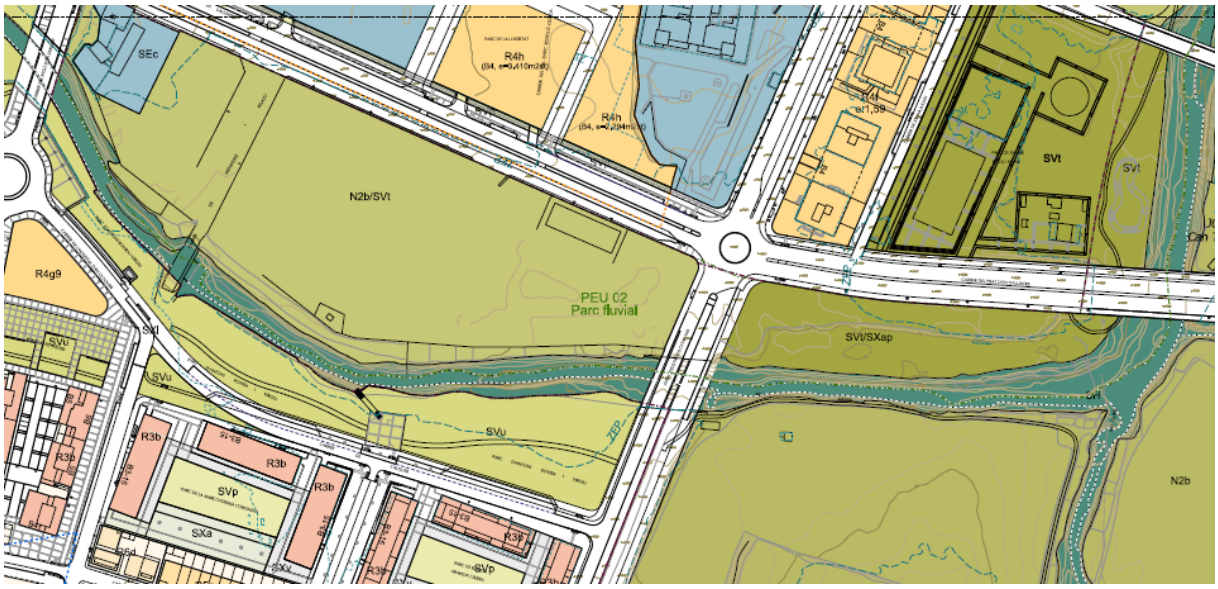


Fragment Plànol de qualificació del sòl ***actual***

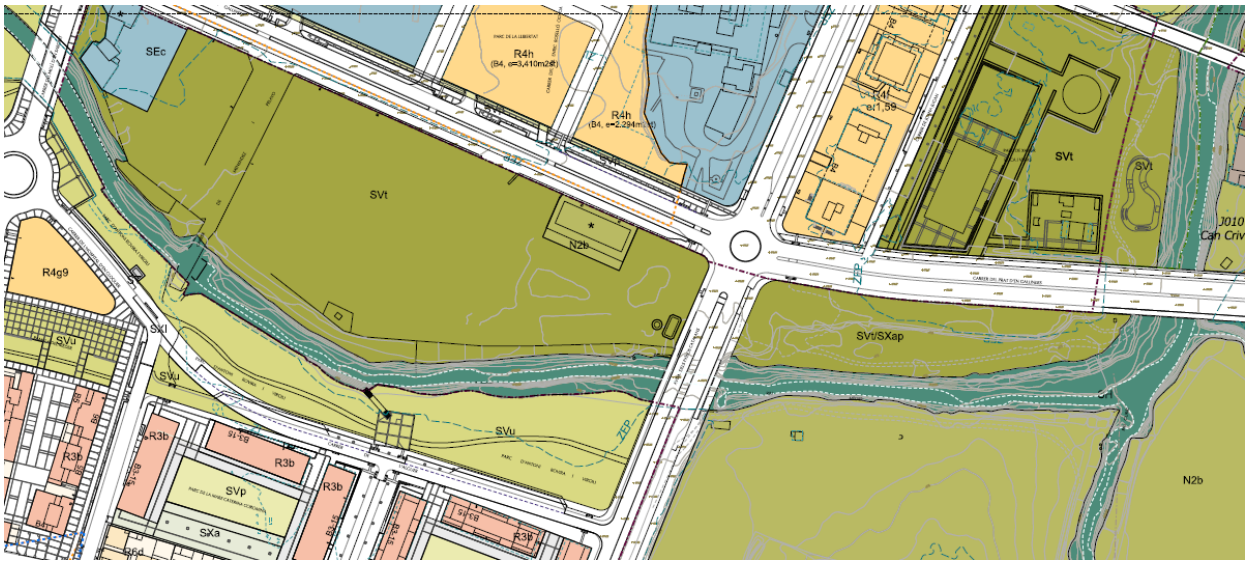


Fragment Plànol de qualificació del sòl ***modificat***

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl* (*Full 32),* corregint la delimitació del Pla Especial Urbanístic *PEU02. Parc fluvial,* i definint les claus urbanístiques dels sòls que s'exclouen de l'àmbit del Pla Especial.



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***actual***



Fragment Plànol qualificació i ordenació ***modificat***

3.4.2.2 Modificació de les Normes urbanístiques del POUM

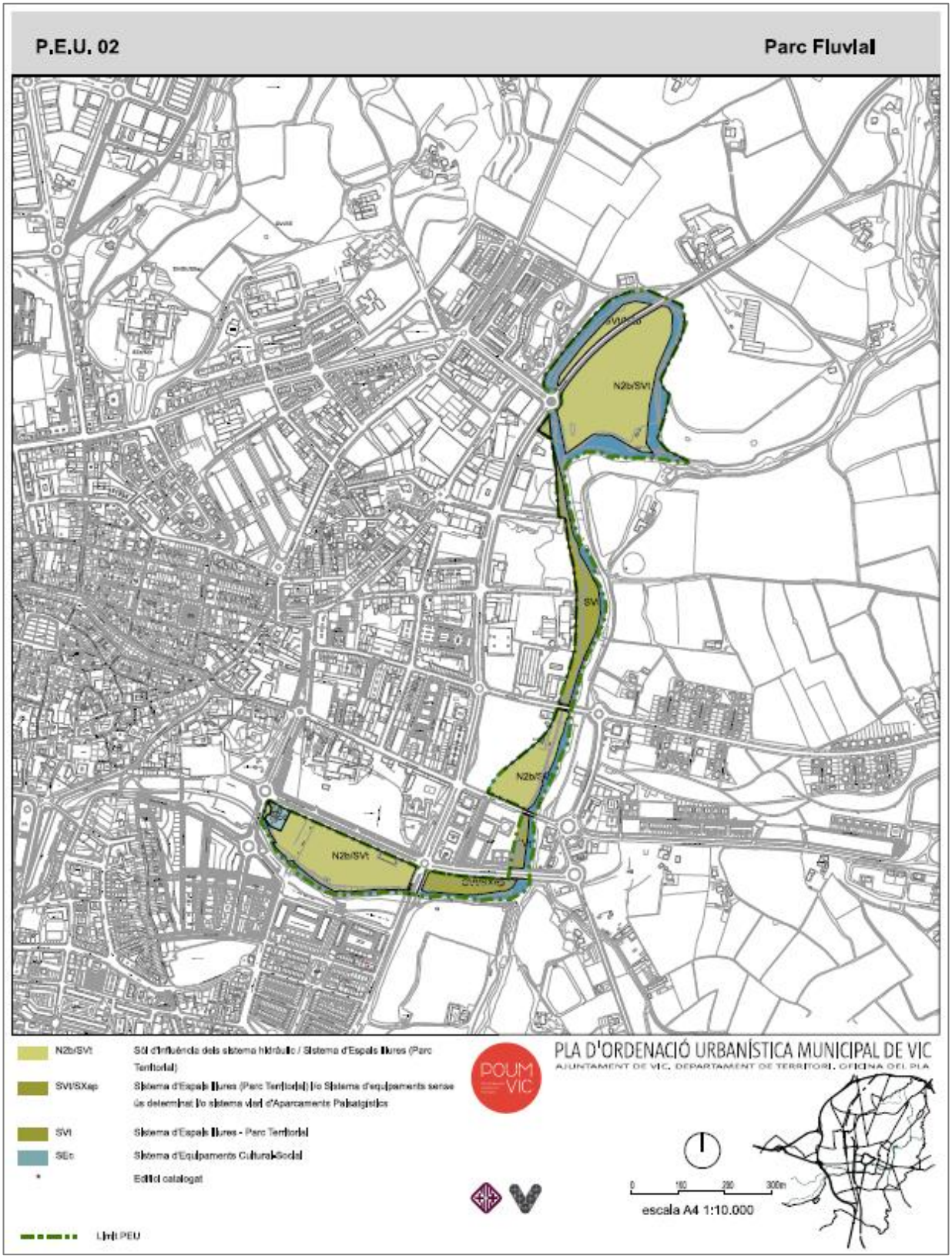
Es modifica la fitxa urbanística del PEU02. Parc Fluvial, corregint la seva delimitació.

PEU 02	**Parc fluvial**
	Sòl no urbanitzable
1. Àmbit	
Delimitació	Àmbit situat a est de la ciutat, que abasta la llera i els espais fluvials immediats al curs del Méder des de molí d'ne Saborit fins al Gurri, i aigües avall fins al meandre del pas. Compren: - els sòls situats entre la llera del riu Méder i el carrer del Prat d'en Galliners, des del molí d'en Saborit fins a la confluència amb el riu Gurri, - els sòls situats entre el límit del sòl urbà i la llera del riu Gurri, riu avall de la confluència amb el Méder, fins al Meandre del pas, - i els sòls que delimiten l'antic Meandre del pas, entre l'Avinguda del Bruguer, el carrer de Josep Vicenç Foix i el riu.
Localització	Plànol de qualificació del sòl 1/5000. Full 04
Superfície de l'àmbit	**164.857m²**

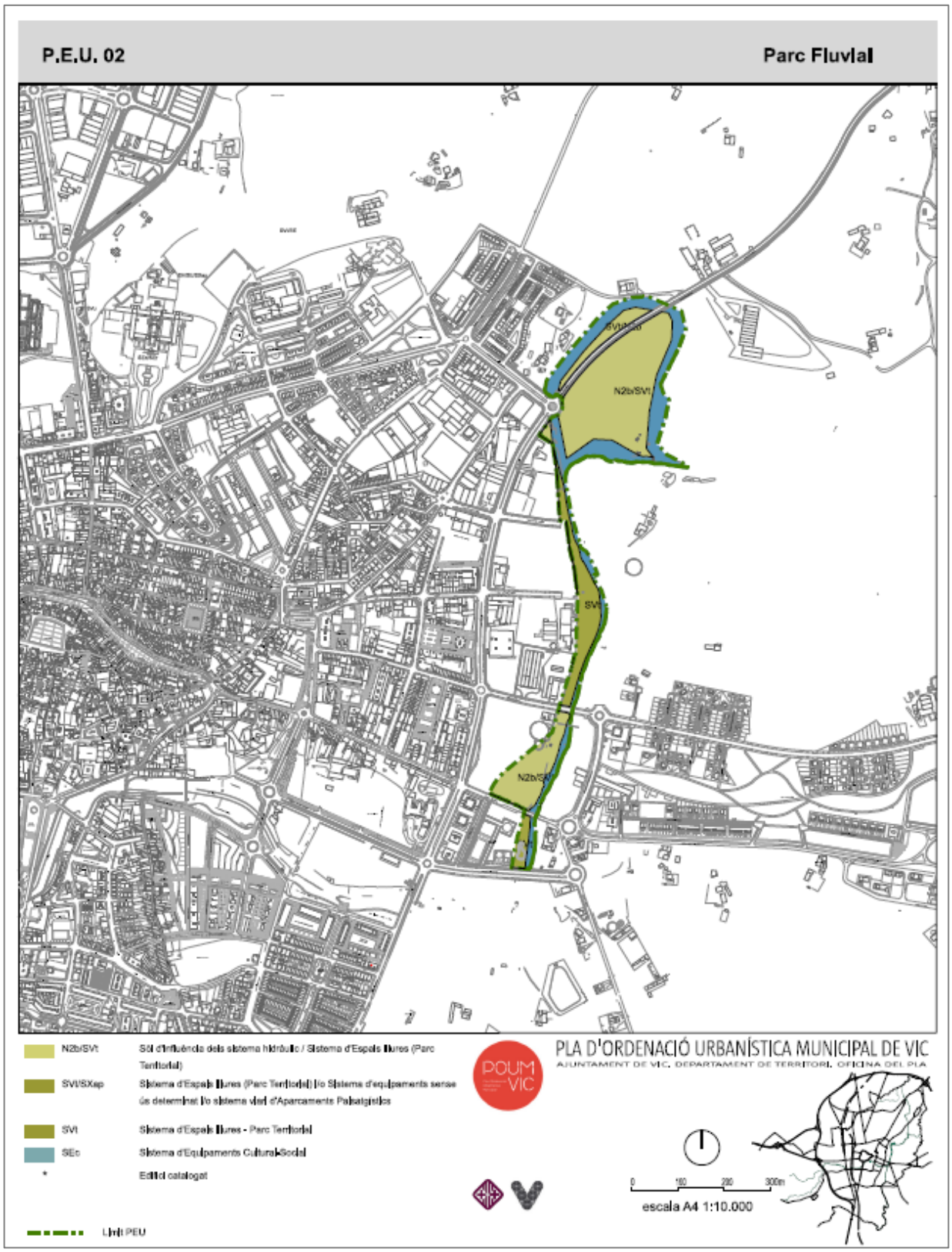
Fitxa urbanística PEU 01. Apartat 1.Àmbit. ***Redactat actual***

PEU 02 MP04	**Parc fluvial**
	Sòl no urbanitzable
1. Àmbit	
Delimitació	Àmbit situat a est de la ciutat, que abasta la llera i els espais fluvials immediats al curs del riu Gurri, aigües avall des de la confluència amb el riu Méder fins al meandre del pas. Compren: - els sòls situats entre el límit del sòl urbà i la llera del riu Gurri, riu avall de la confluència amb el Méder, fins al Meandre del pas, - i els sòls que delimiten l'antic Meandre del pas, entre l'Avinguda del Bruguer, el carrer de Josep Vicenç Foix i el riu.
Localització	Plànol de qualificació del sòl 1/5000. Full 04
Superfície de l'àmbit	119.750m²

Fitxa urbanística PEU 02. Apartat 1.Àmbit. ***Redactat modificat***



Fitxa urbanística PEU 02. Parc fluvial. ***actual***



Fitxa urbanística PEU 02. Parc fluvial. ***Modificat***

3.5. AJUSTOS EN LA REGULACIÓ DELS ELEMENTS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

A continuació es descriuen i justifiquen els ajustos proposats en el Catàleg de béns protegits del municipi, i en els articles de les Normes urbanístiques del POUM aplicables als elements inclosos en el Catàleg de béns protegits.

Els ajustos proposats suposen la modificació d'algunes Fitxes del Catàleg de béns protegits i la modificació d'alguns articles del *Títol VIII. Regulació del patrimoni històric, arquitectònic i natural* de les Normes urbanístiques.

3.5.1. Ajustar les condicions de modificació de les obertures en planta baixa de les edificacions situades en els conjunts històrics C (Creixements itinerants), D (Eixample Morató) i H (La Guixa)

El Catàleg de béns protegits del POUM incorpora, per a cada conjunt històric i urbanístic de l'àmbit de Ciutat Antiga de la ciutat, una fitxa normativa que estableix les condicions generals d'intervenció admeses en les edificacions incloses en cada conjunt.

Els conjunts C-Creixements itinerants, D-Eixample Morató i H-Centre de La Guixa, incorporen, respectivament, els creixements lineals al llarg d'antics camins d'accés a la ciutat que es van desenvolupar durant els segles XVII i XVIII, el creixement planificat de l'Eixample Morató del s. XIX i el nucli històric del poble de La Guixa. En aquests tres conjunts, els carrers tenen unes amplades d'entre 4 i 7 metres i les parcel·les que mantenen el parcel·lari original tenen unes amplades de 4,5-5m.

En els edificis inclosos en els conjunts històrics, el POUM estableix quatre graus de protecció diferents: protecció monumental (1), protecció arquitectònica (2), protecció ambiental (3) i sense protecció específica (4). Les fitxes de cada Conjunt històric estableixen les condicions d'edificació i les intervencions admeses en les finques que hi són incloses, en funció del seu grau de protecció.

En el Catàleg de béns protegits, les fitxes dels diferents conjunts històrics i urbanístics de la Ciutat Antiga, estableixen, pels edificis amb grau de protecció ambiental, en l'apartat "Eixos de composició", que la s'admetrà la modificació dels eixos en planta baixa, amb una amplada màxima de l'obertura principal de 2,50 m (justificant la seva necessitat i condicionada al manteniment de brancals i a la relació global amb les obertures de les plantes pis).

Tenint en compte l'amplada dels carrers i del parcel·lari en els conjunts C (creixements itinerants), D (eixample Morató) i H (centre de la Guixa), s'ha detectat que en alguns casos, l'amplada de 2,50 és insuficient per permetre l'entrada de vehicles als aparcaments situats en planta baixa dels edificis existents. Per aquest motiu es proposa ajustar aquesta amplada màxima a 2,80 m per a les finques que donen front a carrers d'amplada inferior a 5,20 m, sempre que es mantinguin uns brancals mínims a banda i banda de les obertures, i una relació global amb les obertures de les plantes pis. Aquesta possibilitat es condiciona a la justificació de la necessitat i a que l'obertura realitzada no provoqui la desaparició d'elements amb valor artístic, arquitectònic o històric característics del conjunt, d'acord amb l'Informe emès pel Departament de Cultura.

3.5.1.1 Modificació de les fitxes dels conjunts C 000 001. Creixements itinerants, D 000 001. Eixample Morató i H 000 001. Centre de la Guixa, del Catàleg de béns protegits del POUM

Es modifica l'apartat "Eixos de composició" de les Condicions d'edificació per a les edificacions amb Protecció ambiental (grau 3), de les Fitxes dels conjunts C 000 001. Creixements itinerants, D 000 001.Eixample Morató i H 000 001. Centre de La Guixa, del Catàleg de béns protegits del POUM, ajustant l'amplada màxima de les obertures de la planta baixa.

Apartat Eixos de composició de les Fitxes C 000 001, D 000.001 i H 000 001. ***Redactat actual***

Eixos de composició:	L'amplada de la parcel·la condicionarà el nombre d'eixos i la relació entre ells. Per tant, qualsevol intervenció haurà de tenir en compte els següents factors: a. Parcel·la < 4,80m. Podrà tenir màxim 1 eix de composició de manera que es mostri una asimetria en la façana seguint el que estableix el plànol de pautes compositius de les façanes de la clau R2. b. 4,80 ≥ Parcel·la < 8m. Podrà tenir màxim 2 eixos de composició, dels quals un tindrà el caràcter de principal i l'altre de secundari, de manera que es mostri una asimetria en façana, seguint el que estableix el plànol de pautes compositius de les façanes de la clau R2. c. Parcel·la ≥8m. Podrà tenir un mínim de 2 eixos i per cada 2,5m d'augment de façana es podrà afegir un nou eix. Dels quals hi haurà eixos principals i secundaris i podran mostrar una simetria. La composició de la façana haurà tenir aquesta una relació directe entre la planta baixa i les plantes pis, seguint els següents criteris: La modificació dels eixos en planta baixa estarà condicionada per: - Prevaldran les obertures existents. - La relació global amb les obertures de les plantes pis. - La separació entre les obertures serà com a mínim de 40cm. - La separació mínima de 50 cm entre l'aresta de l'obertura i la mitgera. - L'amplada màxima de la obertura principal serà de 2,50m. (justificant la seva necessitat). La modificació dels eixos de les plantes pis estarà condicionada per: - Prevaldran les obertures existents. - La relació global amb les obertures de la planta baixa. - La separació mínima de 60 cm entre la mitgera i l'aresta de l'obertura si és una finestra, i 80cm si és una finestra balconera o una sortida de balcó. (fent prevaldre sempre el criteri d'alineació amb l'eix existent per sobre d'aquest)
[*] Veure la documentació gràfica de façanes: CO.03 Criteris compositius	

Apartat Eixos de composició de les Fitxes C 000 001, D 000 001 i H 000 001. ***Redactat modificat***

Eixos de composició:	L'amplada de la parcel·la condicionarà el nombre d'eixos i la relació entre ells. Per tant, qualsevol intervenció haurà de tenir en compte els següents factors: a. Parcel·la < 4,80m. Podrà tenir màxim 1 eix de composició de manera que es mostri una asimetria en la façana seguint el que estableix el plànol de pautes compositius de les façanes de la clau R2. b. 4,80 ≥ Parcel·la < 8m. Podrà tenir màxim 2 eixos de composició, dels quals un tindrà el caràcter de principal i l'altre de secundari, de manera que es mostri una asimetria en façana, seguint el que estableix el plànol de pautes compositius de les façanes de la clau R2. c. Parcel·la ≥8m. Podrà tenir un mínim de 2 eixos i per cada 2,5m d'augment de façana es podrà afegir un nou eix. Dels quals hi haurà eixos principals i secundaris i podran mostrar una simetria. La composició de la façana haurà tenir aquesta una relació directe entre la planta baixa i les plantes pis, seguint els següents criteris: La modificació dels eixos en planta baixa estarà condicionada per: - Prevaldran les obertures existents. - La relació global amb les obertures de les plantes pis. - La separació entre les obertures serà com a mínim de 40cm. - La separació mínima de 50 cm entre l'aresta de l'obertura i la mitgera. - L'amplada màxima de la obertura principal serà de 2,50m. (justificant la seva necessitat). Quan en el front de la parcel·la, el carrer tingui una amplada inferior a 5,20 m, l'obertura principal es podrà ampliar, fins una amplada de 2,80m, complint en tot cas les separacions mínimes a mitgera i a resta d'obertures que estableixen els apartats anteriors, sempre que es justifiqui la necessitat i que l'obertura realitzada no provoqui la desaparició d'elements amb valor artístic, arquitectònic o històric característics del conjunt. Aquesta actuació restarà limitada a una obertura per finca o per cada conjunt de finques que comparteixin nucli d'accés i comunicacions. La modificació dels eixos de les plantes pis estarà condicionada per: - Prevaldran les obertures existents. - La relació global amb les obertures de la planta baixa. - La separació mínima de 60 cm entre la mitgera i l'aresta de l'obertura si és una finestra, i 80cm si és una finestra balconera o una sortida de balcó. (fent prevaldre sempre el criteri d'alineació amb l'eix existent per sobre d'aquest)

3.5.1.2 Modificació del plànol CO.03. Criteris compositius del Catàleg de béns protegits del POUM

Es modifica el plànol CO.03. Criteris compositius del Catàleg de béns protegits del municipi, completant l'anotació que estableix, pel que fa a la modificació de les obertures de la planta baixa, que es pot assolir l'ample màxim de 2,50m quan es justifiqui la seva necessitat (entrada de vehicles), amb la frase "En els casos que així ho determini la fitxa del conjunt, es podrà assolir l'ample màxim de 2,80m".

3.5.2. Completar la regulació dels paràmetres d'ordenació específics dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits. Article 311.

L'article 311 es regulen les condicions específiques dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits.

En l'apartat 4 de l'article es regulen les ampliacions admeses en els elements catalogats per esgotar el sostre edificable màxim previst pel POUM. Es proposa afegir un criteri de flexibilització en la regulació de les remuntes admeses, per tal que es puguin admetre solucions que superin el nombre màxim de plantes i/o l'alçària reguladora màxima, quan es justifiqui una millor adaptació a les preexistències de l'entorn.

3.5.2.1 Modificació de l'article 311 de les Normes urbanístiques

Es modifica l'Article 311 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació específics dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits, afegint un punt en l'apartat 4.

Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats. ***Redactat actual***

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 311***., 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.

- 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 311. Condicions específiques dels elements catalogats. ***Redactat modificat***

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

3.5.3. Ajustar la regulació de competències per a les autoritzacions d'obres i intervencions en els elements inclosos en el Catàleg de béns protegits. Article 317.

L'article 317 especifica les competències en relació a l'autorització d'obres i intervencions en els elements inclosos en el Catàleg de béns protegits.

En l'apartat 4 s'indica que les ampliacions i la implantació de nous usos en les masies incloses en el Catàleg de béns protegits requereixen l'informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Totes les masies incloses en el Catàleg de béns protegits del municipi de Vic, tenen la categoria de protecció de Bé cultural d'interès local (BCIL). Totes les masies es troben dins l'àmbit 1 d'expectativa arqueològica.

Per autoritzar intervencions en un Bé cultural d'interès local (BCIL) **no** és preceptiu requerir l'informe previ al Departament de Cultura.

Es considera incoherent requerir aquest informe a les masies catalogades com a BCIL quan no es requereix a la resta d'edificacions catalogades com a BCIL del municipi, i també es considera incoherent que aquest informe es requereixi per algun tipus d'actuació en les masies (ampliació i canvi d'ús) quan per altres actuacions amb incidència semblant sobre els elements catalogats (reforma, divisió horitzontal) no es requereix.

També cal tenir en compte que les actuacions d'ampliació i de canvi d'ús en masies estan regulades de forma molt completa en les Normes urbanístiques del POUM (articles 288 i 289) i que les actuacions amb incidència sobre els elements catalogats requereixen informe previ del Patronat de Ciutat Antiga.

Pel que fa a l'expectativa arqueològica, l'*Article 316. Criteris d'intervenció històrico-arqueològica* de les normes urbanístiques del POUM, estableix:

> *"Àmbit 1: Qualsevol actuació en el subsol o sobre l'element edificat que comporti la localització d'elements d'interès històric, arqueològic o paleontològic estarà subjecte a la realització del projecte arqueològic que definirà el nivell d'intervenció històrico-arqueològic i la seva execució. Aquest projecte haurà d'obtenir l'autorització del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de patrimoni cultural i els resultats obtinguts s'hauran d'entregar a l'Ajuntament de Vic."*

Per tant, l'article 316 garanteix la intervenció del Departament de Cultura en les actuacions que puguin comportar la localització d'elements d'interès històric, arqueològic o paleontològic en les masies.

Per tot això, tenint en compte que no és preceptiu requerir l'informe previ al Departament de Cultura pels elements declarats BCIL, i tenint en compte que l'article 316 ja garanteix la intervenció del Departament de Cultura en les actuacions que puguin tenir comportar la localització d'elements d'interès històric, arqueològic o paleontològic en les masies, per tal d'agilitzar i simplificar la tramitació, i per tal que la tramitació sigui coherent amb la resta de la normativa, es proposa eliminar l'apartat 4 de l'article 317.

3.5.3.1 Modificació de l'article 317 de les Normes urbanístiques

Es modifica l'Article 317 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les competències en relació a les autoritzacions d'obres i intervencions en els elements inclosos en el catàleg de béns, eliminant l'apartat 4.

Article 317. Competències. ***Redactat actual***

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.
4. Les ampliacions de les masies incloses en el Catàleg de béns protegits i les implantacions de nous usos en aquestes, requeriran de les corresponents autoritzacions i/o llicències, amb Informe previ del Departament de Cultura (de la Generalitat de Catalunya).

Article 317. Competències. ***Redactat modificat***

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.

3.6. AJUSTOS, ACLARIMENTS I MODIFICACIONS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

A continuació es descriuen i justifiquen els ajustos proposats en la Normativa urbanística general.

Els ajustos proposats suposen la modificació d'alguns articles del *Títol II. Desenvolupament i execució del POUM* i del *Títol IX. Paràmetres urbanístics* de les Normes urbanístiques.

3.6.1. Complementar la regulació dels estudis d'impacte i integració paisatgística. Article 41

La normativa del POUM regula en quins supòsits és necessari incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística. Es considera convenient complementar aquesta regulació afegint el supòsit que regula l'Article 6.4 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de les comarques centrals en relació als projectes de moviments de terres, construcció d'infraestructures i construcció d'edificacions que per la serva ubicació i envergadura puguin tenir una presència rellevant en el territori i/o en la imatge del nucli urbà.

3.6.1.1 Modificació de l'article 41 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 41 de les Normes urbanístiques del POUM, que estableix els supòsits en què s'ha d'incorporar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

Article 41. Estudis d'impacte i integració paisatgística. ***Redactat actual***

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 i en aquells supòsits en que així es determina en l'Ordenança del paisatge.

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

Article 41. Estudis d'impacte i integració paisatgística. ***Redactat modificat***

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.

3.6.2. Adequar la regulació dels règims de fora d'ordenació i de volum disconforme a les determinacions vigents del TRLU. Articles 50, 51 i 339.

En els articles 50 i 51 de les Normes urbanístiques es regulen les intervencions admeses i el règim d'usos aplicable a les construccions i instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació o de volum o ús disconforme.

La LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, va introduir modificacions en l'article 108 el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) que regula els edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.

Per tal d'adequar el POUM a les determinacions del TRLU vigent, es proposa ajustar la regulació dels articles 50 i 51 de les Normes urbanístiques del POUM.

En l'article 51, que regula les llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme amb el planejament, es proposa ajustar les actuacions admeses a les que determina el TRLU, establir en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, limitant en aquests supòsits les obres de rehabilitació autoritzables, i subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat de les determinacions del planejament.

Tenint en compte que l'article 49 de les Normes classifica les intervencions en edificacions existents en els següents tipus: obres de rehabilitació de grau baix, obres de rehabilitació de grau mitjà, obres de rehabilitació de grau alt i obres de gran rehabilitació, es proposa establir, en l'article 51, dos supòsits en els quals es considera que el grau de disconformitat comporta la vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació:

- Les construccions afectades per una nova alineació de vialitat, a les quals, tot i estar fora d'ordenació se'ls aplica el règim de volum disconforme.
- Les construccions que superen l'edificabilitat màxima permesa.
- Les construccions que no disposen de títol habilitador, excepte si són edificis construïts amb anterioritat a l'existència de normativa de planejament general.

En aquests dos supòsits, es proposa limitar les obres de rehabilitació admeses:

- En les construccions afectades per una nova alineació de vialitat, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt.
- En les construccions que superen 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.
- En els edificis amb volum disconforme que no disposin de títol habilitador de la construcció o de la densitat existent, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt, i per a la realització d'obres de rehabilitació de grau mig hauran d'adequar la densitat i els usos a les noves determinacions del POUM. Aquestes limitacions no seran d'aplicació als edificis construïts amb anterioritat a l'existència de normativa de planejament general.

En la resta de casos de disconformitat amb el planejament vigent es proposa admetre les obres de rehabilitació de grau baix, de grau mitjà i de grau alt, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

També es proposa eliminar l'apartat 10 de l'article que estableix les condicions per les parcel·les que no compleixen dimensions mínimes, ja que aquest supòsit ja està regulat en l'article 334.

En l'article 50, que regula les llicències en construccions i usos fora d'ordenació, s'afegeix, en l'apartat 2, l'admissió de les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars, s'elimina de l'apartat 3 la referència als usos disconformes, regulats en l'article 51, s'elimina de l'apartat 5 la referència a la provisionalitat de les obres, ja que no es tracta d'obres provisionals, i es modifica l'apartat 7 afegint que les condicions de les noves alineacions afecten a la totalitat de l'espai lliure de parcel·la i no únicament a les tanques i ajustant els supòsits en els quals cal realitzar la cessió. Per millorar la comprensió del referit apartat 7, es modifica l'ordre dels apartats 7 i 8.

En l'article 339, que defineix i regula el sostre edificable màxim de parcel·la, s'afegeix, en l'apartat 6 que indica en quins supòsits cal aplicar el paràmetre de sostre edificable màxim de parcel·la, un punt f que defineixi el sostre màxim aplicable a les parcel·les amb volums disconformes.

3.6.2.1 Modificació de l'article 50 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 50 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les llicències en les construccions i els usos en situació de fora d'ordenació.

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

1. Queden fora d'ordenació, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del POUM, no s'ajustin al planejament, 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, 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. Els usos preexistents al nou planejament es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que 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.

5. Els usos preexistents a un 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.

6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter provisional 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.

7. 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.

8. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest POUM, es podran mantenir mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma o rehabilitació de grau mig tal com es defineixen en ***l'Article 49*** d'aquestes Normes urbanístiques. En aquests casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyala l'alineació d'aquest POUM, i caldrà efectuar la corresponent cessió del sòl afectat de vial. Tot això també serà d'aplicació en cas de la desaparició material de la tanca.

9. 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.

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

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.

3.6.2.2 Modificació de l'article 51 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 51 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les llicències en les construccions i els usos en situació de volum o ús disconforme amb el planejament.

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

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

   a. Per ultrapassar el nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima:

      En les construccions, edificacions i instal·lacions en la que la situació de disconformitat sigui deguda per ultrapassar el nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima

s'admeten les obres considerades com de rehabilitació de grau baix i de rehabilitació de grau mitjà previstes en ***l'Article 49*** d'aquestes Normes i no es podran realitzar rehabilitacions de grau alt en tant no s'adaptin al nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima establerts a aquest POUM.

b. Per ultrapassar la profunditat edificable:

En les construccions, edificacions i instal·lacions en la que la situació de disconformitat sigui deguda per ultrapassar la profunditat edificable només s'admetran les actuacions de rehabilitació de grau baix i de rehabilitació de grau mitjà previstes en l'Article 49 d'Actuacions d'aquestes Normes, en tant no s'adaptin a la profunditat edificable establerta a aquest POUM i al planejament derivat que sigui d'aplicació.

c. Per ultrapassar les separacions mínimes a límits:

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

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

a. Substitució de l'edificació:

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

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

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

3. Habitatges en sòl no urbanitzable:

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

4. En els edificis que no disposin de títol habilitador de la construcció o de la densitat existent, per a la realització d'obres de rehabilitació de grau mig hauran d'adequar la densitat i els usos a les noves determinacions del POUM, podent mantenir la profunditat i l'alçada existent.

5. En els edificis construïts amb anterioritat a l'existència de normativa de planejament general, es podran realitzar les actuacions de grau baix i grau mig sense adequar-se a les disposicions del nou POUM.

6. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

7. Les edificacions en parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin parcel·lat o segregat amb títol habilitant, seran edificables i ampliables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície.

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

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'A***rticle 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

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

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

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.

3.6.2.3 Modificació de l'article 339 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 339 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix i regula el sostre edificable màxim de parcel·la, afegint un punt f a l'apartat 6, que defineixi el sostre màxim aplicable a les parcel·les amb volums disconformes.

Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la. ***Redactat actual de l'apartat 6***

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.

Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la. ***Redactat modificat de l'apartat 6***

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.

3.6.3. Clarificar la regulació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la i incorporar les condicions que han de complir els habitatges situats en planta baixa. Articles 340 i 357.

En algunes zones residencials s'admet l'habitatge en planta baixa. Per tal de garantir unes condicions d'il·luminació, ventilació, confort i intimitat adequades a tots els habitatges, es proposa incorporar un apartat en l'article 340 de les Normes, condicionant la implantació d'habitatges en planta baixa a que disposin d'un espai lliure de parcel·la no edificat o bé que la part principal del programa funcional es desenvolupi en les plantes superiors.

Aquesta modificació puntual té dos objectius principals: millorar les condicions dels habitatges en planta baixa i mantenir un teixit urbà amb mixticitat d'usos, possibilitant per una banda que alguns locals de planta baixa que tenen unes condicions espacials, d'il·luminació i de ventilació adequades es puguin transformar en habitatge, però mantenint l'activitat econòmica en la resta de locals que no compleixin aquestes condicions o que afrontin amb vies principals d'activitat comercial.

També té per objectiu corregir alguns apartats de l'article que amb el redactat actual porten alguna confusió.

En aquest sentit, es proposa ajustar el redactat de l'apartat 4 de l'article, per tal de clarificar alguns aspectes en relació a com es computa la superfície construïda als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges per parcel·la, amb l'objectiu que quedi clar que el càlcul de la densitat d'habitatges es realitza en relació a la superfície construïda existent o prevista, excepte en el cas d'edificacions que es trobin en situació de volum disconforme per superar l'edificabilitat màxima permesa, en les quals pel càlcul de la superfície construïda destinada a habitatges, es consideraran l'edificabilitat màxima i les condicions d'ordenació del planejament vigent. En aquest sentit es proposa, per al còmput de la densitat de les edificacions situades en relació al vial, ajustar el redactat afegint les parts subratllades, de la manera següent:

- En planta baixa s'ha afegit que només computa la part que queda sota la projecció de la fondària edificable de les plantes superiors, i que la planta baixa només computa si en aquesta planta s'admet l'ús d'habitatge.
- En plantes pis, s'ha afegit que es computa la superfície construïda. Per tant la densitat s'aplica al que realment s'ha construït.
- En planta sotacoberta o planta àtic s'ha afegit que es computa la superfície construïda i que es computa com a màxim el 35% de la superfície construïda de la planta immediatament inferior. Per tant, en els edificis que tenen construïda una superfície de planta àtic o sotacoberta superior a la que s'admet en noves edificacions (35%), només es computarà el 35%, mentre que en els edificis que tinguin construïda una superfície menor, es computarà la superfície construïda.

Així mateix, es proposa afegir un apartat indicant que 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.

En coherència amb aquests ajustos i amb els ajustos realitzats en l'article 51 en relació al règim de volum disconforme, es proposa eliminar l'apartat 9 vigent que indica que en les edificacions en volum disconforme es pot assolir la densitat màxima d'habitatges.

També es proposa eliminar l'apartat 5 que indica que la possibilitat d'assolir la densitat vindrà condicionada pel compliment del nivell d'habitabilitat exigible i per la previsió de places d'aparcament, ja que les previsions de places d'aparcament ja es regulen en l'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments, i el nivell d'habitabilitat exigible el determina la normativa sectorial aplicable.

Aquesta modificació no té cap incidència en l'edificabilitat i no suposa cap increment de densitat ni d'aprofitament, únicament estableix amb més precisió com s'obté el nombre màxim d'habitatges de la parcel·la i estableix limitacions a la implantació d'habitatges en planta baixa.

La modificació suposa l'ajust dels articles 340 i 357 de les Normes urbanístiques del POUM.

3.6.3.1 Modificació de l'article 340 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 340 de les Normes urbanístiques del POUM, incorporant les condicions per a la implantació d'habitatges en planta baixa i també incorporant la possibilitat d'incrementar la densitat d'habitatges de la parcel·la en un habitatge, si està vinculat a una activitat econòmica i s'ubica en les edificacions situades en el pati d'illa.

Article 340. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la ***Redactat actual***

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. En qualsevol cas, en cada zona es podrà determinar un mòdul de superfície específic.
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 planta primera.
            - La superfície de les plantes pis compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i les edificacions auxiliars.
            - La superfície corresponent a la planta sota-coberta o planta àtic. A efectes del càlcul d'aquest article, es considerarà aquesta superfície com un 35% de la planta immediatament inferior.

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

- La superfície construïda destinada a habitatge serà la que resulti d'aplicar a la superfície de la parcel·la, conjunt de parcel·les o illa, el coeficient d'edificabilitat neta previst o, en el seu defecte, l'edificabilitat absoluta prevista menys aquella superfície que la normativa obligui a destinar a d'altres usos diferents del d'habitatge. En qualsevol cas, sempre es podrà assignar la densitat necessària per assolir un habitatge per cada planta permesa amb ús d'habitatge.

5. La possibilitat d'assolir la densitat derivada de l'aplicació del present article vindrà condicionada, entre d'altres, pel compliment del nivell d'habitabilitat exigible i per la previsió de places d'aparcament.

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.

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

   c. 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.

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

   e. 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. La densitat màxima prevista per aquestes normes urbanístiques per a cada subzona de sòl urbà es podrà assolir amb independència que una part de l'edificació es trobi en situació de volumetria disconforme amb el planejament.

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

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, incloent els celoberts i patis de ventilació i 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.

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

   c. 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.

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

e. 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'1m 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.

3.6.3.2 Modificació de l'article 357 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 357 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les edificacions en els patis d'illa, eliminant de l'apartat 1 la condició de que en les edificacions en els patis d'illa no s'hi podran desenvolupar habitatges independents.

També s'elimina la paraula "interior" de la regulació de les edificacions admeses en els patis d'illa ja que, d'acord amb l'article 355, el pati d'illa és tant l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació (el pati interior d'illa) com el que es situa entre els límits de l'illa i l'edificació, quan aquesta es troba enretirada respecte la línia de carrer.

En coherència amb la modificació de l'article 343. Espai lliure de parcel·la explicada en l'apartat 3.6.4., s'afegeix una descripció del tipus d'enjardinament admès en la part de la coberta de les edificacions en el pati d'illa que s'ha d'enjardinar.

Article 357. Edificacions en els patis d'illa. ***Redactat actual dels apartats 1, 2 i 3***

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior 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'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent, en excepció de les claus R1, R2 i edificis catalogats, que si que es podrà admetre habitatge independent, i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.
2. L'edificació en interior 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.

Article 357. Edificacions en els patis d'illa. ***Redactat modificat dels apartats 1, 2 i 3***

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).

3.6.4. Enjardinament de l'espai lliure de parcel·la. Articles 241, 245, 343.

Es considera convenient regular les condicions d'enjardinament dels espais lliures de parcel·la, per tal de garantir el drenatge i la presència de vegetació en el sòl urbà.

També es considera necessari que aquests espais es puguin destinar a aparcament, sempre que mantinguin les condicions d'enjardinament.

En la normativa vigent es regula el percentatge d'enjardinament de l'espai lliure de parcel·la en les subzones A2b i A2d. Però per la resta de zones i pels sistemes no hi ha cap regulació. Pel que fa a la possibilitat d'implantar aparcaments en els espais lliures de parcel·la, la normativa vigent ho preveu per a les zones d'ordenació en relació al vial (en els patis d'illa) però no per la resta de zones.

Es proposa regular les condicions d'enjardinament i ús dels espais lliures de parcel·la de forma general en l'article 343. *Espai lliure de parcel·la*, i eliminar la regulació específica de les subzones A2b i A2d.

3.6.4.1 Modificació de l'article 241 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 1 de l'article 241 de les Normes urbanístiques del POUM, de condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b, eliminant la regulació del percentatge d'enjardinament de l'espai lliure de parcel·la.

Article 241. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b ***Redactat actual apartat 1***

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%. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupat per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.
   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Separacions mínimes a vials: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions a vials seran de 5m excepte a la carretera de Manlleu i a la carretera de Sant Hipòlit, que serà de 8m)
      - Separacions mínimes a partions: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions a partions seran de 5m.

Article 241. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b ***Redactat modificat de l'apartat 1***

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.

3.6.4.2 Modificació de l'article 245 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 1 de l'article 245 de les Normes urbanístiques del POUM, de condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2d, eliminant la regulació del percentatge d'enjardinament de l'espai lliure de parcel·la.

Article 245. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2d ***Redactat actual apartat 1***

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%. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupable per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.
   c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
      - Separacions mínimes a 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

Article 245. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2d ***Redactat modificat de l'apartat 1***

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

3.6.4.3 Modificació de l'article 343 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 343 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix i regula els espais lliures de parcel·la, afegint la regulació de les condicions d'enjardinament i els supòsits en els quals es poden destinar parcialment a aparcament.

Article 343. Espai lliure de la parcel·la. ***Redactat actual***

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació principal resultant, regulada en l'*Article 358. Edificació principal,* a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Excepcionalment la regulació concreta de cada zona pot admetre edificacions auxiliars en aquest espai.
3. L'espai lliure de parcel·la pot ser cobert parcialment mitjançant toldos o carpes. Aquests podran disposar d'un suport fixe coincidint amb la línia límit de parcel·la.
4. Els moviments de terres i instal·lacions auxiliars en l'espai lliure de parcel·la venen regulats en caràcter general en l'*Article 346. Adaptació topogràfica del terreny* i l'*Article 361. Instal·lacions auxiliars* respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
5. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen pati d'illa, i es regulen en l'*Article 355. Pati d'illa* i l'*Article 356. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.*
6. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquesta normativa pels patis mancomunats.
7. En els espais lliures de parcel·la de titularitat privada que estan subjectes a un ús públic, identificats en els plànols d'ordenació amb l'epígraf (p), no s'admeten edificacions auxiliars ni instal·lacions auxiliars, es tractaran com una continuïtat de l'espai públic i romandran preferentment arbrats i enjardinats. No s'admetran tanques que els delimitin o n'impedeixin l'accés públic.
8. En el tipus d'edificació en relació amb el vial, excepte en la zona R1, els espais lliures interiors de l'illa no edificables es podran destinar, de forma individual o mancomunadament, a aparcament. En aquest supòsit el tractament i ordenació d'aquests espais haurà de complir amb les condicions establertes a la Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments.
9. S'admetrà l'ocupació de part de l'espai lliure de parcel·la per la rampa d'accés a la planta soterrani. En aquest cas, la rampa s'haurà de situar (en continuïtat) adossada a l'edifici al que dóna accés i s'integrarà en la seva composició i volumetria.

Article 343. Espai lliure de la parcel·la. ***Redactat modificat***

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.

3.6.5. Completar la regulació de les modificacions de la topografia admeses en sòl urbà. Articles 346 i 355.

L'article 246 regula les modificacions de la topografia del terreny admeses en les zones amb el tipus d'edificació situada en relació amb la parcel·la i l'article 355 defineix i regula els patis d'illa de les zones amb el tipus d'edificació situada en relació amb el carrer.

Es considera convenient completar la regulació de les intervencions de moviments de terres admeses en l'espai lliure de parcel·la i clarificar alguns paràmetres:

- Diferenciar els terrenys que conserven les característiques de terreny natural dels terrenys que han perdut la condició de terreny natural pels quals es defineixen unes línies de rasant teòriques que serviran per a l'aplicació dels criteris d'adaptació topogràfica del terreny.
- Establir que el desnivell entre la rasant del carrer i les plataformes d'anivellament del terreny no podrà superar el metre d'alçada.
- Preveure casos singulars en els quals es pugui proposar una solució diferent mitjançant un estudi d'impacte i integració paisatgística.
- Establir les condicions d'adaptació topogràfica del terreny per als patis d'illa de les zones amb el tipus d'edificació situada en relació amb el vial.

Es proposa modificar l'Article 346. Adaptació topogràfica del terreny, i l'Article 355. Pati d'illa.

3.6.5.1 Modificació de l'article 346 de les Normes urbanístiques

Es modifica l'Article 346 de les Normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'adaptació topogràfica del terreny, completant la regulació i incorporant alguns aclariments.

Article 346. Adaptació topogràfica del terreny. ***Redactat actual***

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. En les zones de sòl urbà on aquest POUM permet la formació de terrasses i anivellaments, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents. Les determinacions contingudes en aquest apartat no seran d'aplicació a les Zones Industrials (claus A1) ni tampoc a les Zones de Serveis en entorn industrial (claus A2a i A2b):
    a. S'estableix com a línia de rasant teòrica dels laterals de la parcel·la, aquella que resulta de traçar una línia de nivells, des de la cota de la vorera en el punt d'intersecció del front de la parcel·la amb el lateral fins a la intersecció d'aquest lateral o de la seva projecció amb la vorera contraposada.

b. Qualsevol actuació a dins de l'espai lliure d'una parcel·la respectarà sempre una separació a tots els seus límits, excepte en línia de vial, de manera que la franja resultant resti topogràficament inalterada respecte la línia de rasant teòrica dels laterals definida en l'apartat anterior. Les úniques actuacions permeses en aquesta franja seran la construcció de la tanca de parcel·la i la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani. Aquesta separació variarà segons la superfície de la parcel·la o finca, en atenció als següents supòsits:

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

c. Les plataformes d'anivellament que respectaran aquestes separacions als límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1 m per damunt o a més de 2 m per sota de la cota natural del terreny.

d. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord amb el pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior i respectant sempre les separacions als límits.

e. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni de 2 m per sota de la cota natural del terreny. Aquests murs no se situaran a menys de 5 m l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 m fins el 40% ni a menys de 3 m en pendents superior al 40%.

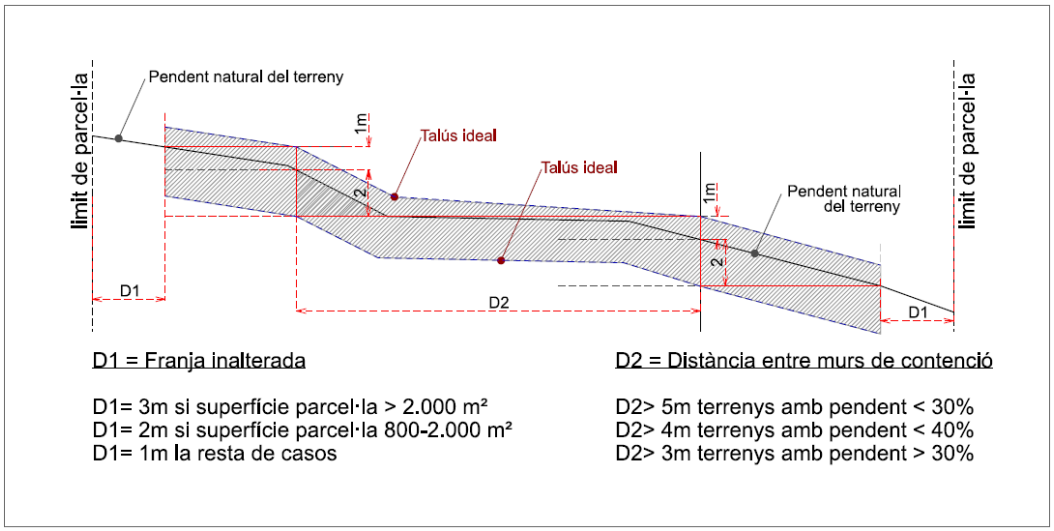


Figura 1

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

g. En els casos en que com a resultat del projecte d'urbanització la rasant del carrer quedi situada sensiblement per sobre de la cota natural del terreny es podran redactar plans especials o estudi volumètric previ a la llicència que abastin una illa sencera o conjunt edificatori per a la definició d'una nova topografia de referència. La redacció d'aquests plans especials podrà ser requerida per l'Ajuntament de Vic com a resultat previ a la concessió de llicències d'edificació. En cas d'absència d'aquest pla especial l'arquitecte municipal podrà establir criteris d'interpretació sobre la cota natural del terreny que seran d'obligat compliment en tota l'illa o conjunt edificatori.

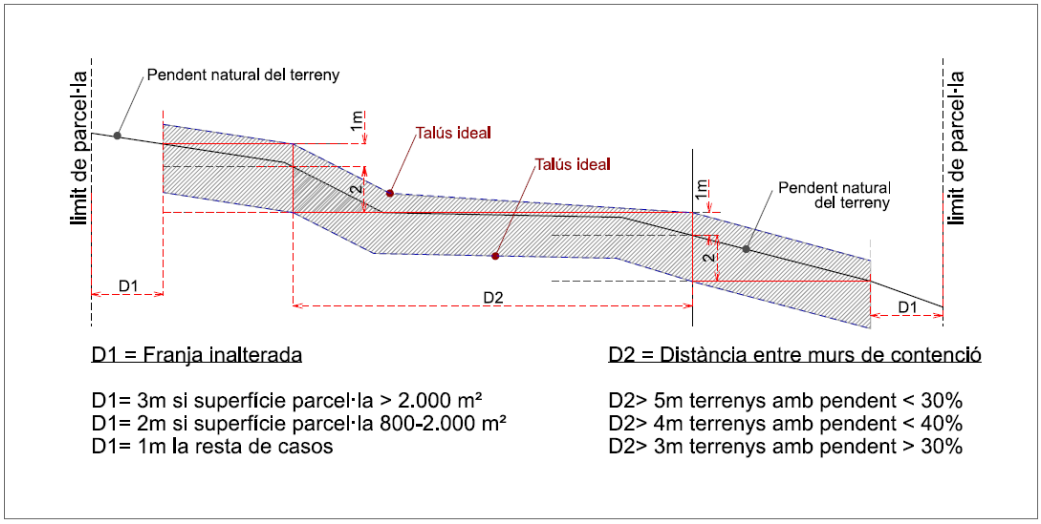
3. En les Zona industrial i Zona de serveis les plataformes de anivellació quedaran limitades, per aquell perímetre que com a conseqüència del moviment de terres generi un mur de contenció o talús de terres de fins a 3,00 m d'alçada com a màxim per sobre o sota del terreny natural, excepte en el front principal, que s'haurà d'ajustar a la rasant del vial.

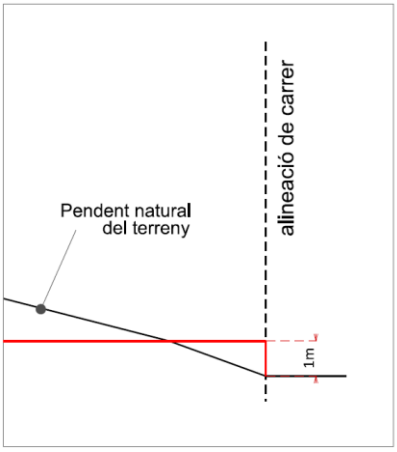
Article 346. Adaptació topogràfica del terreny. ***Redactat modificat***

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:
   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.





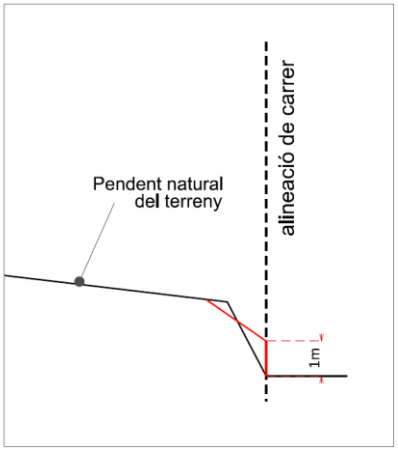


Figura 1

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.

3.6.5.2 Modificació de l'article 355 de les Normes urbanístiques

Es modifica l'Article 355 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix i regula els patis d'illa, indicant les condicions d'adaptació topogràfica del terreny d'aquests espais.

També es proposa substituir, en l'apartat 3, la referència a *l'Article 357. Edificacions en els patis d'illa*, per la referència a *l'Article 343. Espai lliure de parcel·la*, en el qual s'han especificat les condicions d'enjardinament i pavimentació dels espais lliures de parcel·la per a totes les zones de sòl urbà.

També s'aclareix que el pati d'illa és tant l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació (el pati interior d'illa) com el que es situa entre els límits de l'illa i l'edificació, quan aquesta es troba enretirada respecte la línia de carrer.

Article 355. Pati d'illa. ***Redactat actual***

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'*Article 357. Edificacions en els patis d'illa.*
3. L'interior d'illa, estigui o no estigui ocupat per l'edificació, es tractarà amb les condicions de pavimentació i enjardinament equivalents a les especificades en l'*Article 357. Edificacions en els patis d'illa.*

Article 355. Pati d'illa. ***Redactat modificat***

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 preexistent 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.

3.6.6. Completar la regulació de les tanques a espai públic i entre veïns. Article 347

S'ha detectat que la regulació de les tanques en les Normes urbanístiques té algunes mancances, ja que fa referència a l'alçada que poden tenir en relació amb la rasant de la vorera però no a les alçades en relació a la cota del terreny dels espais lliures de parcel·la. També es considera necessari establir que la part reixada o calada de la tanca ha de ser visualment permeable i regular les condicions d'ordenació dels comptadors de serveis i altres elements integrats en les tanques.

3.6.6.1 Modificació de l'article 347 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 347 de les Normes urbanístiques del POUM, que defineix i regula les tanques a espai públic i entre veïns, completant la seva regulació.

Article 347. Tanques a espai públic i entre veïns. ***Redactat actual***

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

a. 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. Podran ser 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.

3. En les zones A1, A2a i A2b s'admetrà l'ordenació en l'àmbit proper a l'accés a la parcel·la d'una edificació auxiliar en planta baixa, per a control d'accessos, amb una ocupació en planta màxima de 50 m². L'edificabilitat d'aquesta construcció formarà part de l'edificabilitat total de la parcel·la.

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

Article 347. Tanques a espai públic i entre veïns. ***Redactat modificat***

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 dels 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.

3.6.7. Incorporar alguns aclariments en relació a la interpretació del front principal i de la seva aplicació en el paràmetre de punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. Articles 352 i 366.

L'article 352 defineix i regula el front principal i el front secundari de l'edificació. Es tracta d'un paràmetre de l'edificació en relació al carrer.
El front principal és aquell que se li aplica la fondària edificable, el nombre màxim de plantes i els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
En les edificacions situades en relació amb el carrer, quan una edificació té fronts donant a diferents carrers, aquests poden ser fronts principals o fronts secundaris. En els plànols d'ordenació del POUM s'identifica el front o fronts principals indicant les condicions d'edificació (nombre màxim de plantes i fondària edificable) en relació a aquest front. La resta de façanes de l'edificació es consideren fronts secundaris.
Per la seva banda, l'article 366 regula el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en les edificacions situades en relació amb el carrer.

S'ha detectat que la redacció actual d'aquests dos articles genera alguna confusió en la seva interpretació. Per això es considera convenient ajustar el seu redactat per tal que la interpretació i aplicació dels paràmetres urbanístics sigui més clara:

- S'ha considerat convenient, en l'article 352, explicar millor la manera com s'identifica el front principal en els plànols d'ordenació i la distinció entre front principal i fronts secundaris, per facilitar la interpretació de la normativa que s'està aplicant.
- També s'ha considerat convenient, en l'article 366, fer referència al front principal en lloc de fer referència a la façana de l'edifici, ja que segons les definicions de front principal (article 352) i de façana (article 363), la regulació de l'alçària reguladora màxima s'ha de referir al front principal i no a la façana.
- Ajustar el redactat de l'apartat 3 de l'article 352, que es va modificar en la Modificació puntual 1 del POUM per garantir un tractament unitari de l'arrencada de la coberta, per tal que sigui coherent amb els ajustos proposats.
- Afegir el criteri d'identificació dels fronts principals en les zones urbanístiques on els paràmetres de nombre màxim de plantes i de fondària edificable no s'indiquen en els plànols (zones A1 i A2).
- Corregir alguns errors detectats en les Figures 8, 11 i 12 de l'Article 366.

3.6.7.1 Modificació de l'article 352 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 352 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint alguns aclariments i completant els esquemes gràfics que conté.

Article 352. Front principal i front secundari. ***Redactat actual (MP01)***

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

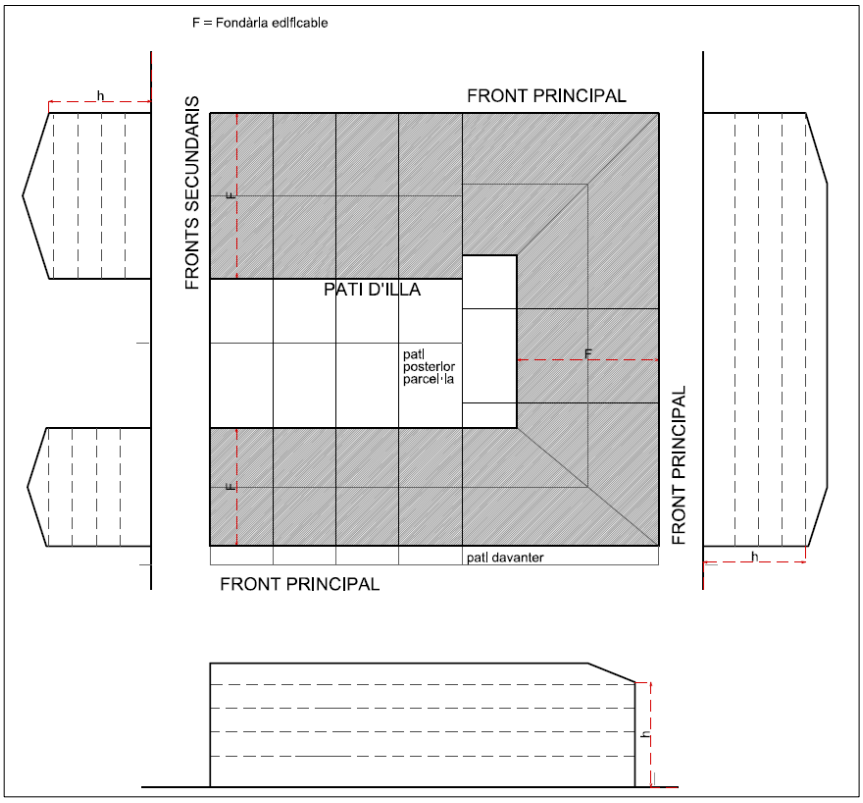


Figura 2

Article 352. Front principal i front secundari. ***Redactat modificat***

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.

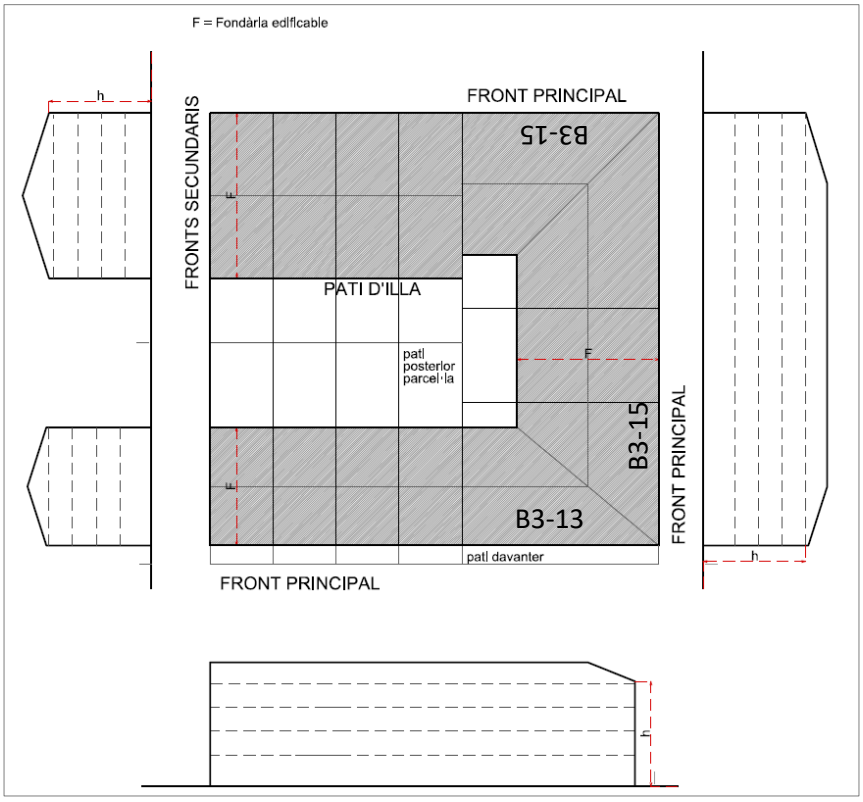


Figura 2

3.6.7.2 Modificació de l'article 366 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 366 de les Normes urbanístiques del POUM, especificant que el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima s'aplica sobre les façanes que tenen la consideració de fronts principals, especificant que alguns dels apartats de l'article són d'aplicació únicament si els plànols d'ordenació no concreten la situació de la línia divisòria entre diferents alçàries reguladores màximes, i ajustant els esquemes inclosos en l'article (figures 8, 9, 10 i 11).

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

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es situarà s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial:

   a. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, menor de 1,20 m, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora es situarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt. *Figura 8*

b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran d'1,20 m, el punt d'aplicació de l'alçada 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*

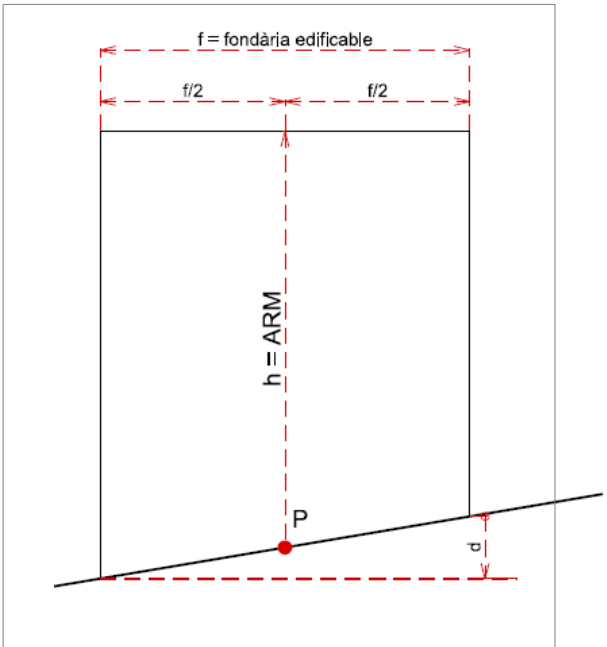


Figura 8

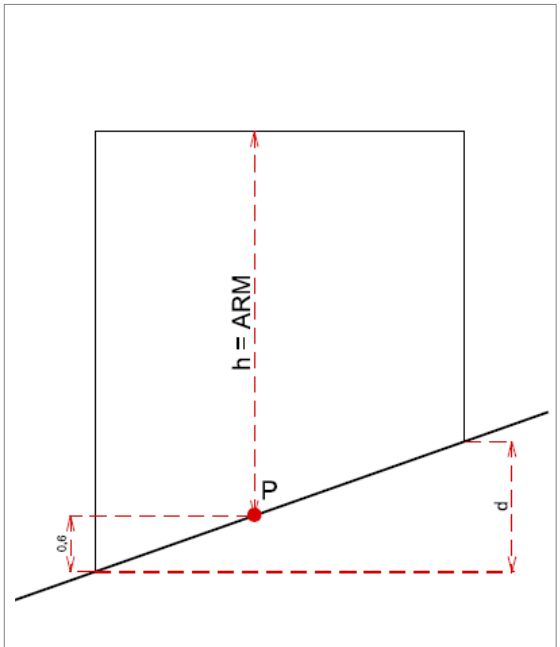


Figura 9

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, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la façana mínima.

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

a. Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt a. d'aquest article, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana. *Figura 10*

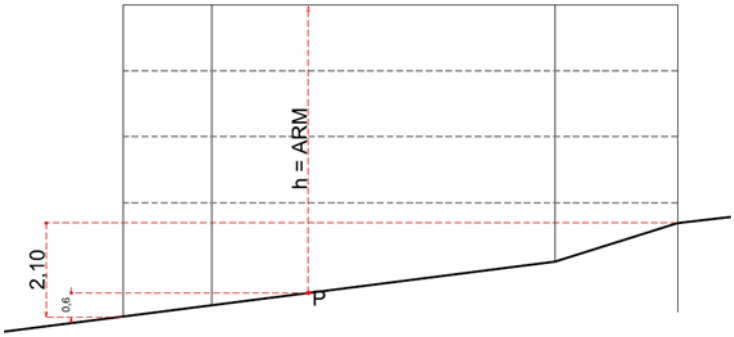


Figura 10

b. Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, 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, sempre i quan no entri en contradicció amb els plànols d'ordenació que prevaldran sobre aquest precepte. *Figura 11*

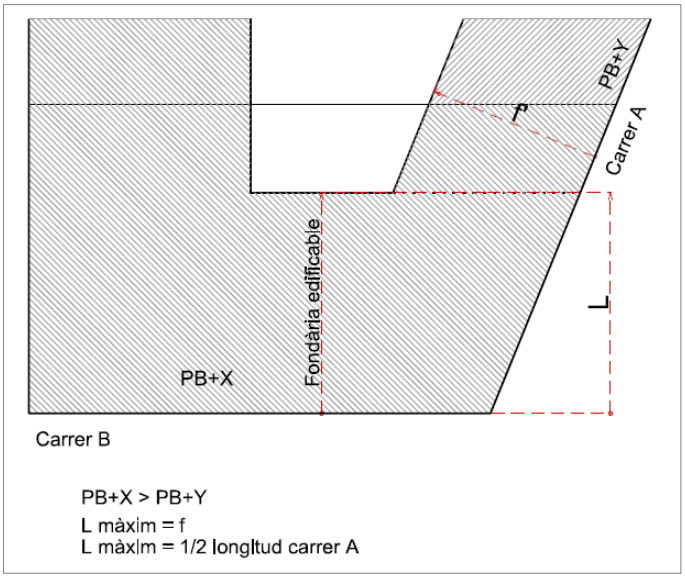


Figura 11

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

   a. Regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a 4 m de la façana de menor cota. *Figura 12*

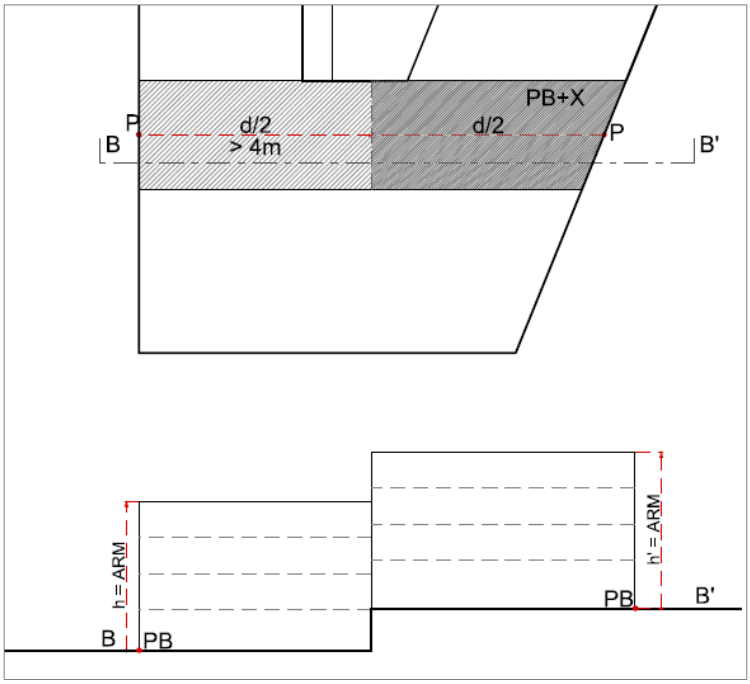


Figura 12

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

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*

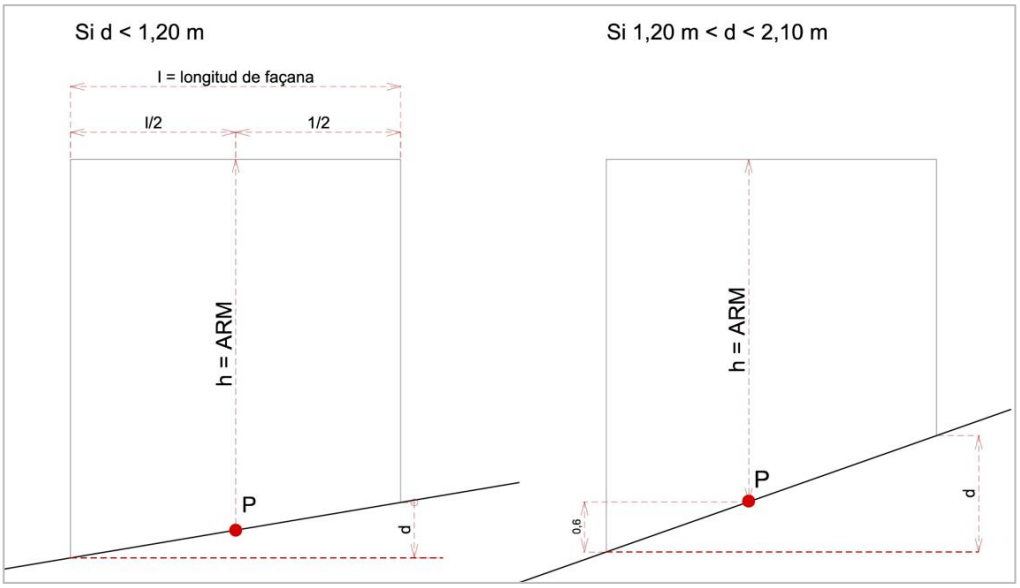


Figura 8 *Figura 9*

   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*

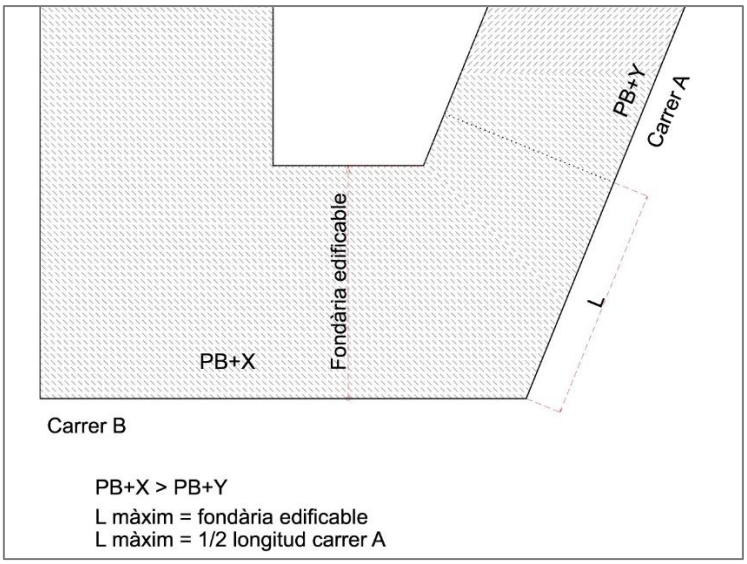


Figura 11

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*

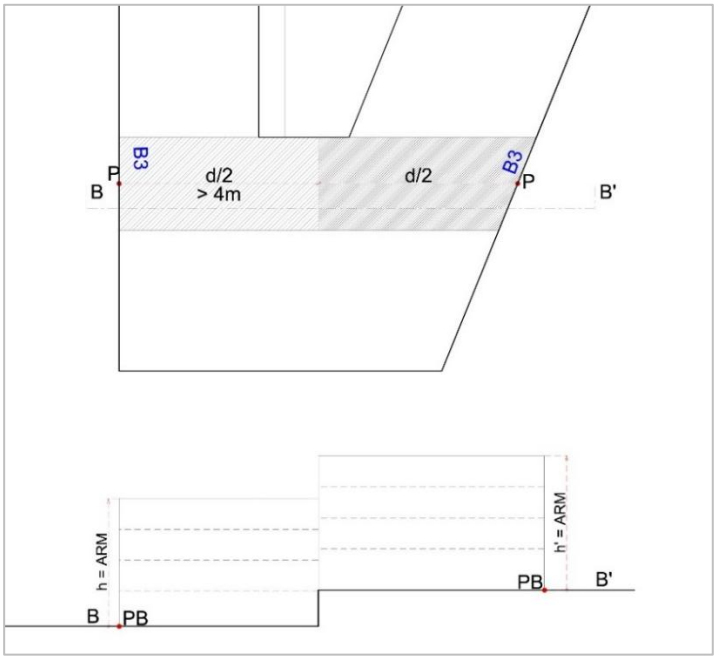
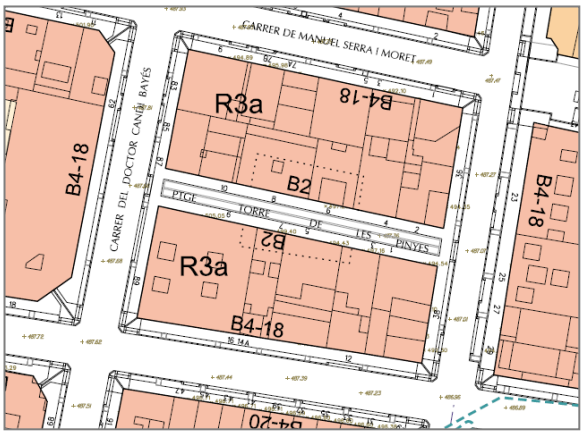


Figura 12

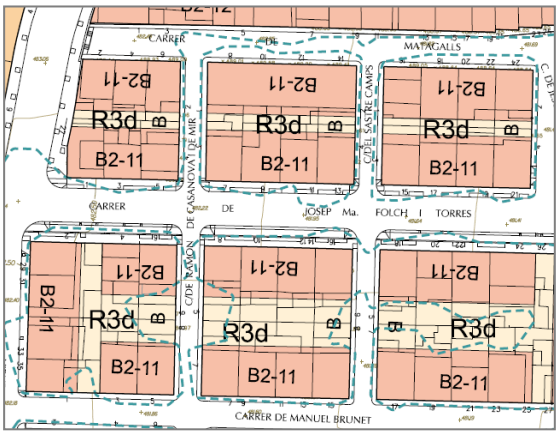
3.6.8. Incorporar alguns aclariments i ajustos a la regulació de la fondària edificable. Article 353.

L'article 353 especifica de quina manera es determina la fondària edificable aplicable a cada parcel·la.
L'apartat 6 de l'article estableix una limitació a la materialització de la fondària edificable indicada en els plànols d'ordenació, en el sentit que sempre cal mantenir una distància entre l'alineació de l'edificació i el fons de parcel·la de 3 metres, amb els objectius de garantir unes bones condicions d'il·luminació i ventilació dels edificis i d'evitar l'aparició de parets mitgeres cegues als patis interiors d'illa.
El mateix article, en l'apartat 8, estableix que les parcel·les situades en illes de dimensions molt petites seran totalment edificables, i estableix una edificabilitat teòrica màxima per aquestes parcel·les.

Durant la vigència del POUM s'ha detectat que en la ciutat consolidada, amb una estructura parcel·lària molt diversa, la distància mínima de 3 m a fons de parcel·la, en alguns casos de parcel·les molt petites i/o poc profundes, és excessivament restrictiva i limita les actuacions possibles.
També s'ha detectat que les condicions que estableix l'apartat 8 per a les illes de dimensions reduïdes, sovint és contradictòria amb les fondàries edificables indicades en els plànols d'ordenació, i genera disfuncions. Es considera més convenient que en aquestes illes es mantingui la fondària edificable indicada en els plànols, que s'ha estudiat per cada cas diferent.



Passatge Torre de les Pinyes al barri del Remei



"Cases del mossèn" al barri de l'Estadi

Per això es proposa:

- ajustar el paràmetre de distància de l'edificació a fons de parcel·la, de manera que la distància mínima a fons de parcel·la sigui de 1 metre. Amb aquesta distància es garanteix el dret de vistes, i s'evita l'aparició de mitgeres cegues als patis interiors d'illa. Pel que fa a les condicions de ventilació i il·luminació dels edificis, la normativa sectorial ja determina les condicions mínimes que s'han de complir en funció de l'ús. A més, tenint en compte la resta de restriccions aplicables a la fondària edificable, es garanteix que els patis d'illa quedin lliures d'edificacions per damunt de la planta baixa.
- excloure d'aquesta limitació les parcel·les en cantonada que es situen completament dins la fondària edificable aplicada des dels carrer als quals donen front.
- eliminar l'apartat 8 de l'article 353, i incorporar, en l'apartat 6, que en les parcel·les situades en illes, o porcions d'illa, en les quals no sigui possible inscriure una circumferència de 30 m de diàmetre entre alineacions de vialitat oposades, prevaldrà la fondària edificable indicada en els plànols d'ordenació.

3.6.8.1 Modificació de l'article 353 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 353 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint alguns aclariments i completant els esquemes gràfics que conté.

Article 353. Fondària edificable, fondària teòrica i fondària edificada històrica. ***Redactat actual dels apartats 6 i 8***

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 3,00 m malgrat la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior respecte el fons. *Figura 3*

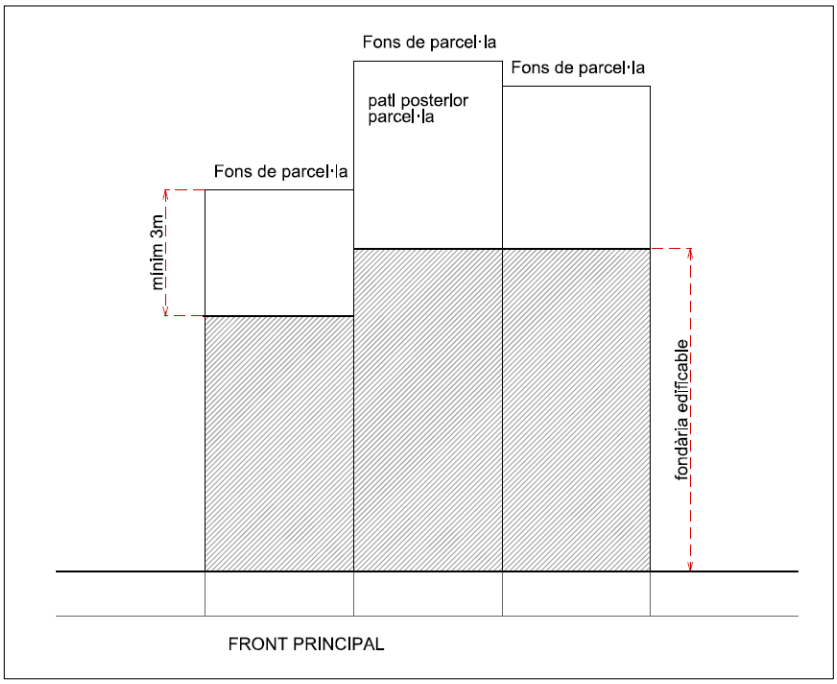


Figura 3

   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.

   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 corresponguès 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*

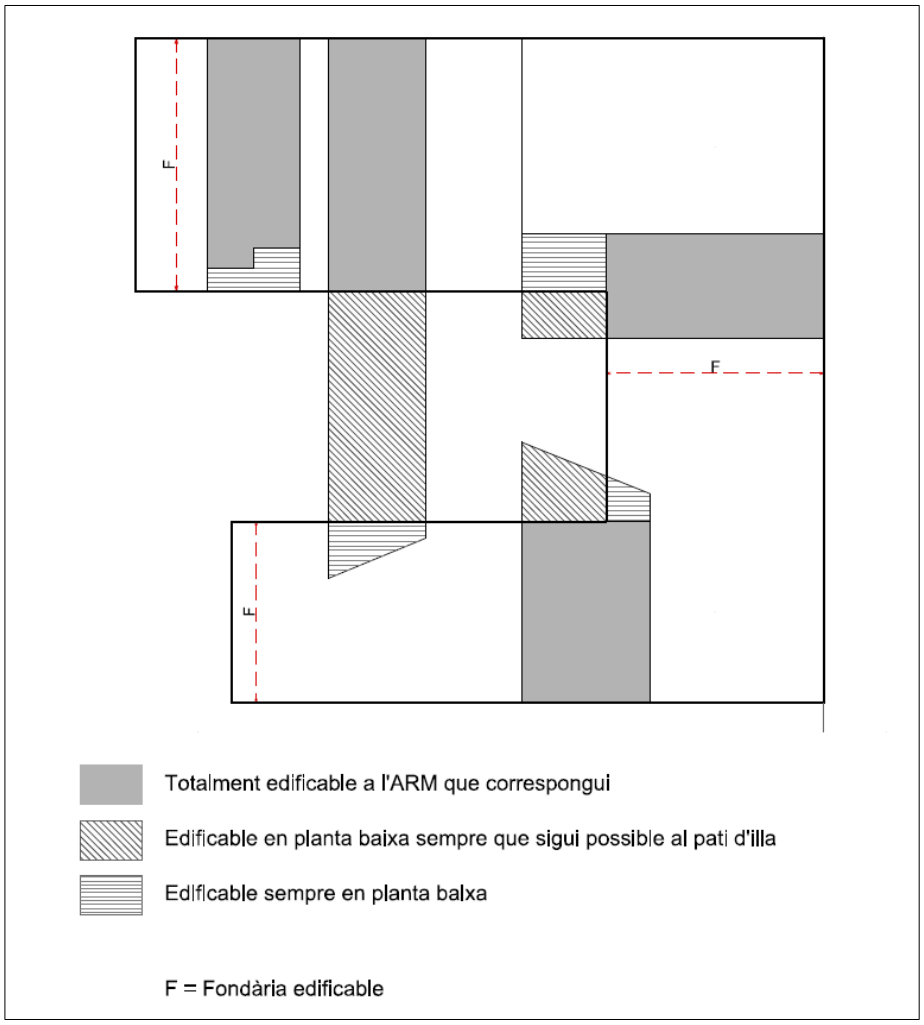


Figura 4

8. Quan per raons de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de 8,00 m de diàmetre a l'interior del pati d'illa, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a 30 m, serà totalment ocupable, però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar una profunditat edificable mínima 11,00 m a l'alçada reguladora corresponent al nombre de plantes indicades als plànols d'ordenació.

Article 353. Fondària edificable, fondària teòrica i fondària edificada històrica. ***Redactat modificat de l'apartat 6***

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.

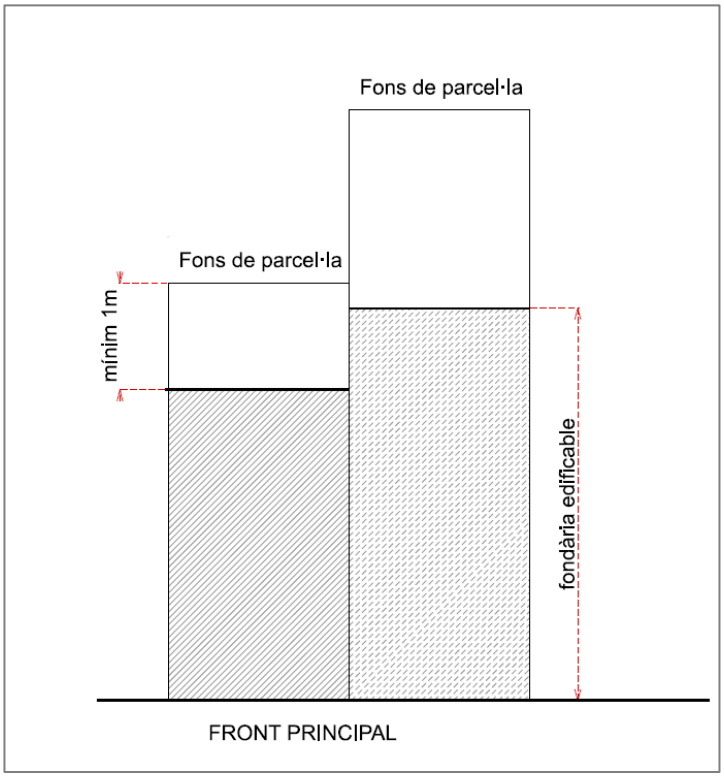


Figura 3

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*

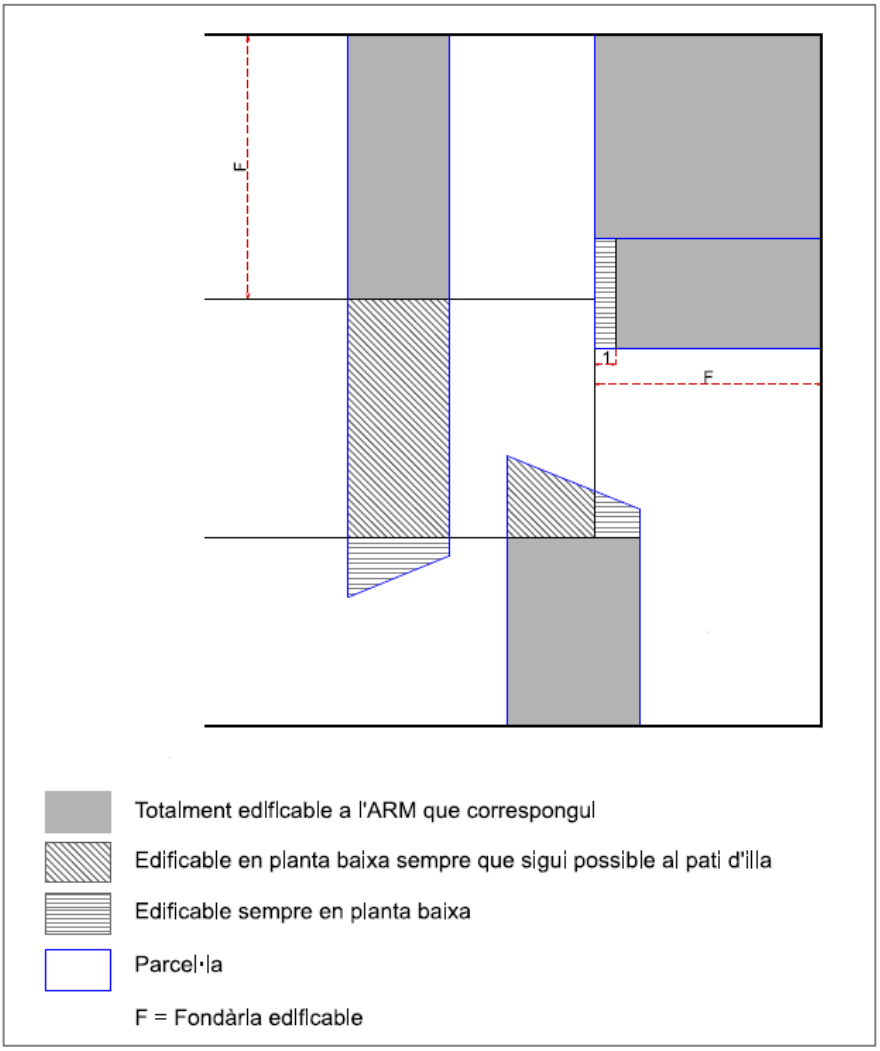


Figura 4

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.

3.6.9. Completar la regulació dels espais exteriors coberts. Article 358

L'article 358 defineix i regula l'edificació principal.

En l'apartat 2 indica que 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 especifica que es consideren espais exteriors coberts quan aquests espais no sobresurten del volum principal edificat.

L'apartat 3 de l'article estableix que en les zones on l'edificació es situa en relació a la parcel·la, la superfície dels espais exteriors coberts computa el 50% en el càlcul del sostre de l'edifici.

Es considera convenient ajustar el redactat d'aquest article en els següents aspectes:

- Ajustar la definició dels espais exteriors coberts per tal que s'hi puguin incloure els porxos que sobresurten del volum principal edificat (sempre que no tinguin la consideració de cossos sortints).
- Establir una limitació de fondària a la superfície dels espais exteriors coberts pel que fa al còmput de la seva superfície en el càlcul de sostre de l'edifici, establint que la superfície dels espais coberts que superi aquesta fondària computarà el 100% en el càlcul del sostre d'un edifici, en lloc de computar el 50% (això és aplicable a les zones on l'edificació es situa en relació a la parcel·la, ja que en les zones on l'edificació es situa en relació amb el carrer els espais exteriors coberts sempre computen el 100%). I també indicar que no es consideraran espais exteriors coberts els remats formals que no sobresurtin més de 40 cm respecte el pla de façana.

3.6.9.1 Modificació de l'article 358 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 358 de les Normes urbanístiques del POUM, ajustant la definició dels espais exteriors coberts i les condicions d'aquests espais en el còmput del sostre de l'edifici.

Article 358. Edificació principal. ***Redactat actual***

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

Article 358. Edificació principal. ***Redactat modificat***

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*

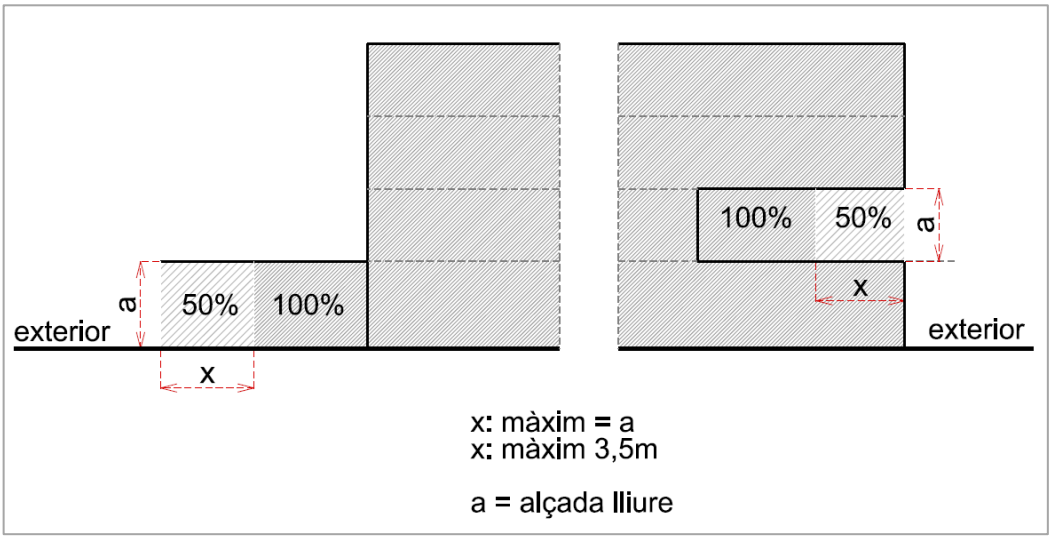


Figura 5bis

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.

3.6.10. Ajustos en la regulació de la situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer. Article 369

Durant la vigència del POUM s'ha detectat que la regulació de l'article 369 relativa a la situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer pot donar lloc a algunes situacions no desitjades en carrers amb pendent important, on algunes plantes baixes tenen característiques de planta soterrani o de planta pis.

Per això es proposa no admetre que la planta baixa es situï en cap punt a més de 1,5 m per sobre o sota de la rasant de la vorera.

3.6.10.1 Modificació de l'article 369 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 369 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint la limitació d'alçada del paviment de la planta baixa respecte la rasant de la vorera, eliminant l'apartat 2 que esdevé innecessari, i especificant que la regulació situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer s'aplica sobre les façanes que tenen la consideració de fronts principals.

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

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota de la línia de vial que corresponen a una parcel·la. *Figura 13*

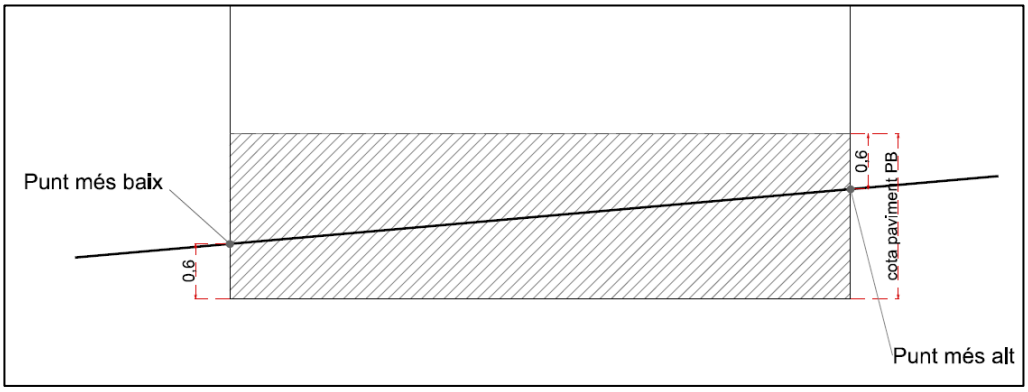


Figura 13

2. Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dins dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, la de posició inferior.

3. En els casos de parcel·les amb front 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.

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

   a. 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*

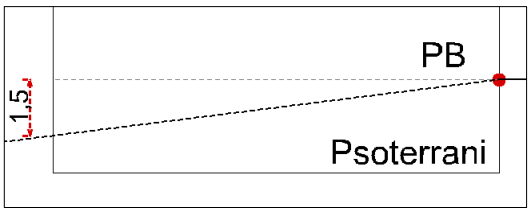


Figura 14

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

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*

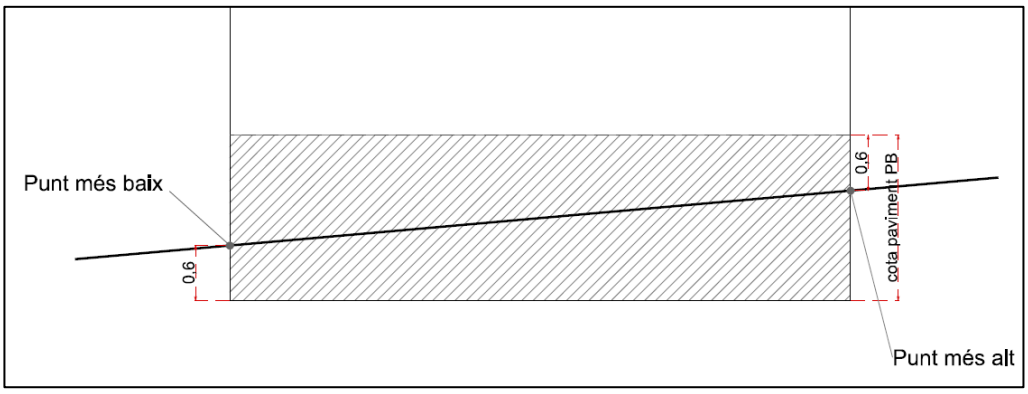


Figura 13

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:

   a. 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*

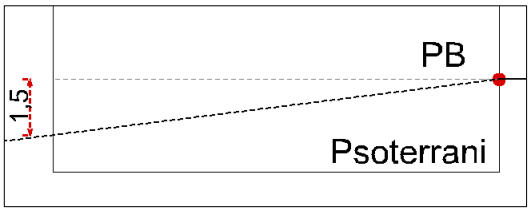


Figura 14

3.6.11. Ajustos en la regulació de la coberta i els elements autoritzats per damunt l'alçària reguladora màxima. Article 375

Durant la vigència del POUM s'ha detectat que la regulació de l'article 375 relativa a la coberta i als elements autoritzats per damunt l'alçària reguladora màxima presenta algunes disfuncions i mancances. Per això es considera convenient incorporar alguns ajustos i aclariments en l'article:

- Aclarir que la distància D1 de la figura 17 es calcula des de la cara superior de l'últim forjat fins a l'arrencada de la coberta, i no des de l'alçària reguladora màxima, per tal d'evitar que, quan l'últim forjat es situï per sota de l'alçària reguladora màxima, l'aplicació d'aquest concepte doni com a resultat una solució desproporcionada. En la normativa vigent, l'esquema gràfic interpretatiu ho determina així però el redactat de l'article indica que es mesura des de l'alçària reguladora màxima.
- Ajustar l'alçària màxima del carener de les cobertes inclinades a 4,20m des de la cara superior de l'últim forjat.
- Eliminar la restricció de superfície i ocupació màxima de les claraboies que s'integren en les cobertes.

- Aclarir que, en les edificacions alineades a vial que tenen front secundari i pati lateral, la distància mínima de la planta àtic al front secundari és de 2m i de 3 m al límit de parcel·la, assimilant la solució als casos en què l'edificació es situa entre mitgeres.
- Ajustar la distància de les plantes àtic a límits posteriors de les edificacions alineades a vial, de 1 metre a 2 metres per millorar la seva relació amb l'entorn.
- Ajustar l'alçària màxima de les plantes àtic, de 4 metres a 3,40 metres per millorar la seva integració, i admetre que els volums dels ascensors superin aquesta alçària si queden situats dins els gàlibs ocupables per elements tècnics.
- Admetre les cobertes mixtes (planes i inclinades) en les zones de cases aïllades per tal de donar més flexibilitat compositiva als projectes edificatoris.
- En edificacions entre mitgeres, admetre que, quan les finques veïnes tinguin una alçada edificable superior, 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.
- Afegir condicions d'ordenació, integració i protecció visual pels elements tècnics situats damunt les cobertes.
- Establir les condicions dels elements i remats formals que sobresurtin del pla de façana.
- Aclarir que les condicions dels elements divisoris entre terrats no són d'aplicació a les tanques de separació entre patis, terrasses o jardins situats en planta baixa, els quals queden regulats en l'article 347. Tanques a espai públic i entre veïns.

3.6.11.1 Modificació de l'article 375 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 375 de les Normes urbanístiques del POUM, ajustant alguns aspectes de la seva regulació, tal com s'ha descrit i justificat.

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

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

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

2. En l'opció de coberta inclinada, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses: *Figura 17*

   a. La coberta de l'edifici, d'inclinació no superior al 32% presa en relació a un pla horitzontal i de gruix teòric màxim 0,20 m, i que el seu vol màxim sigui determinat per un mínim de 0,60 m i per un màxim igual al vol màxim dels cossos sortints de la façana. Per tal que la utilització d'aquest espai no afecti negativament a la composició de les façanes dels edificis i se'n mantinguin les proporcions es fixa una alçada màxima de separació entre l'alçada reguladora màxima i l'arrencada de la coberta. Aquesta alçada màxima de separació serà de 0,50 m per a l'ordenació segons alineació de vial (excepte en les zones R1 i R2 on l'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.

c. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.

d. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions permesos i també claraboies i plaques de captació solar, ambdues hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 0,40 m d'aquesta en cap punt. Si les plaques necessiten inclinacions diferents de les de coberta caldrà integrar-les com a elements tècnics de les instal·lacions o bé utilitzar altres tipus de captadors que ho permetin. A les zones R1 i R2, caldrà tenir en compte el mínim impacte visual sobre la via pública.

e. Els careners de coberta no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçada de l'arrencada de la coberta en l'ordenació segons alineacions ni en més de 4,00 m l'alçada reguladora màxima en l'ordenació segons edificació aïllada.

f. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada amb una dimensió màxima d' 1 m de cada costat. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 5% de la superfície de coberta.

g. En l'ordenació segons alineació de vial, si la planta sotacoberta o darrera planta té sortida a nivell a un terrat aquest quedarà limitat frontalment per la distància que correspongui de construir la coberta inclinada des de la seva arrencada fins a 1,10 m sobre el terrat acabat. Aquestes separacions es construiran com a coberta inclinada.

h. Tots els elements que no estiguin expressament admesos en aquest article no s'admetran amb caràcter general, encara que puguin ésser de tipus provisional o desmuntable.

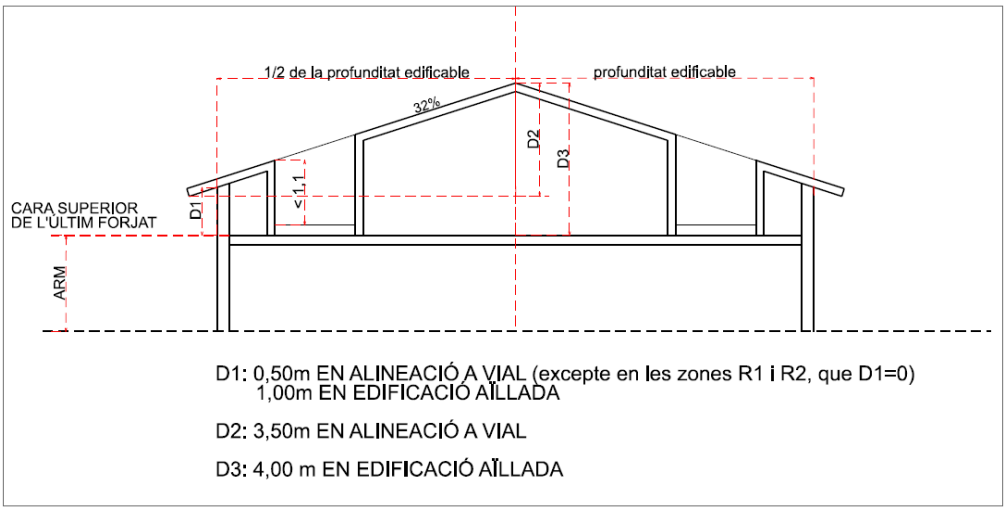


Figura 17

3. En l'opció de coberta plana, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses:

a. La planta àtic sempre i quan es disposi segons s'indica *(Figures 18 i 19)*:

- La coberta de la planta àtic se situarà, com a màxim, a 4 m per sobre de l'alçada reguladora màxima.

- Puntualment, els elements tècnics de les instal·lacions podran arribar fins a 4,8m per damunt de l'alçada reguladora màxima sempre i quan se situïn dins dels gàlibs indicats gràficament. *Figura 18*

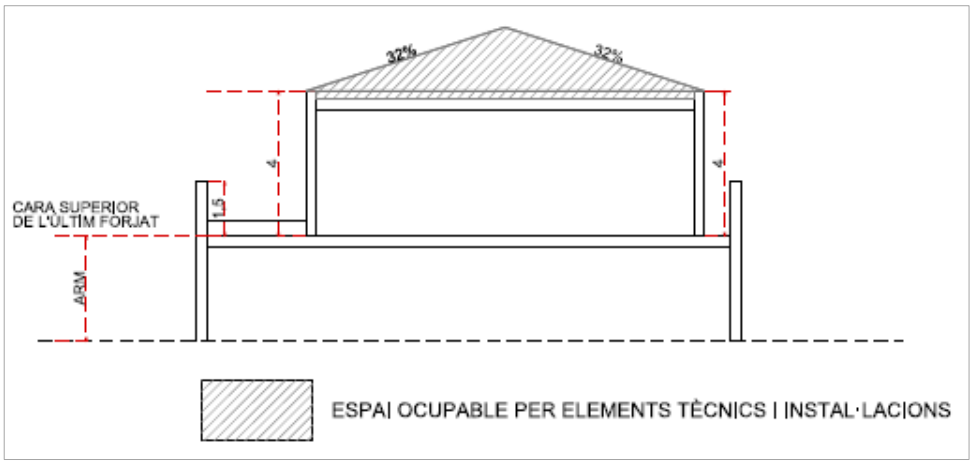


Figura 18

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

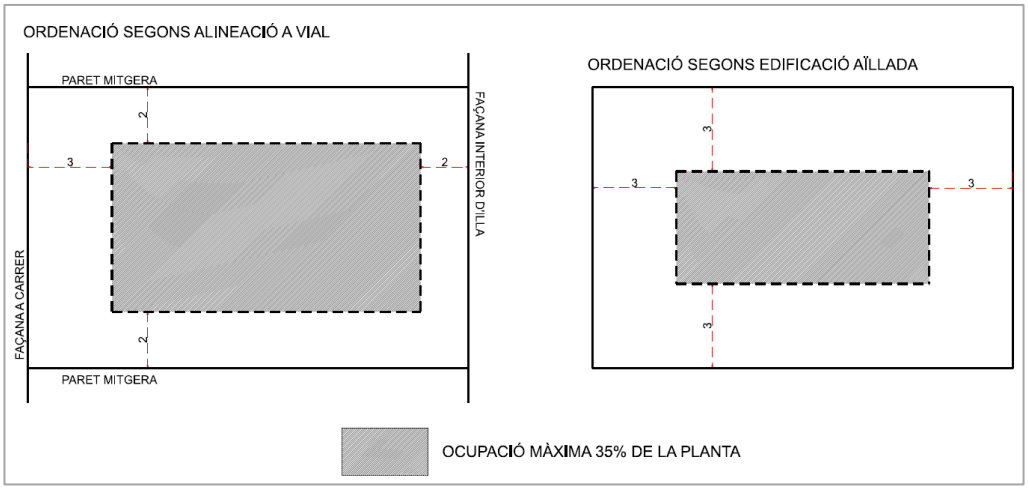


Figura 19

b. Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb alçada màxima de 0,60 m respecte la cara superior de l'últim forjat.

c. Les baranes de façanes i dels patis. Aquestes baranes no podran sobrepassar 1,5 m des de la cara superior del darrer forjat.

d. Els elements de separació entre terrats de diferents propietats. Aquests podran ser de material opac fins a una alçada d'1,5 m des de la cara superior del darrer forjat. La resta, i fins a l'alçada màxima total d'1,80 m des de la cota del paviment acabat, serà de reixat o vegetal, i haurà de respectar una distància d'1 m respecte les façanes a carrer i a interior d'illa.

e. Els elements tècnics de les instal·lacions: caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant la volumetria dels quals no superi l'alçada de 1,5m per damunt de la cara superior de l'últim forjat, o bé quedi dins els gàlibs virtuals definits en el primer punt. Excepcionalment, per damunt d'aquests gàlibs s'admetran les xemeneies corresponents a l'habitatge de la planta àtic, les antenes i els parallamps.

f. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.

g. S'admet la instal·lació de pèrgoles, sempre i quan respectin les distàncies mínimes a límits de l'edificació establerts amb caràcter general.

   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.

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.

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

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.

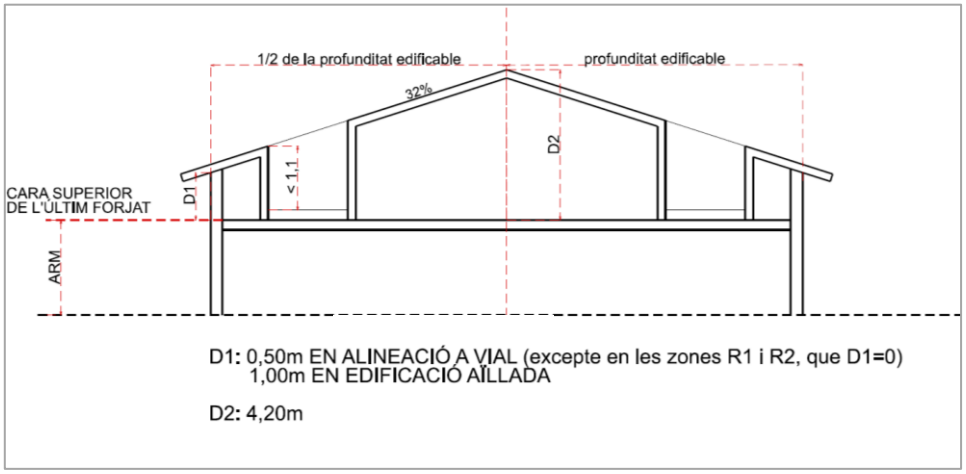


Figura 17

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*

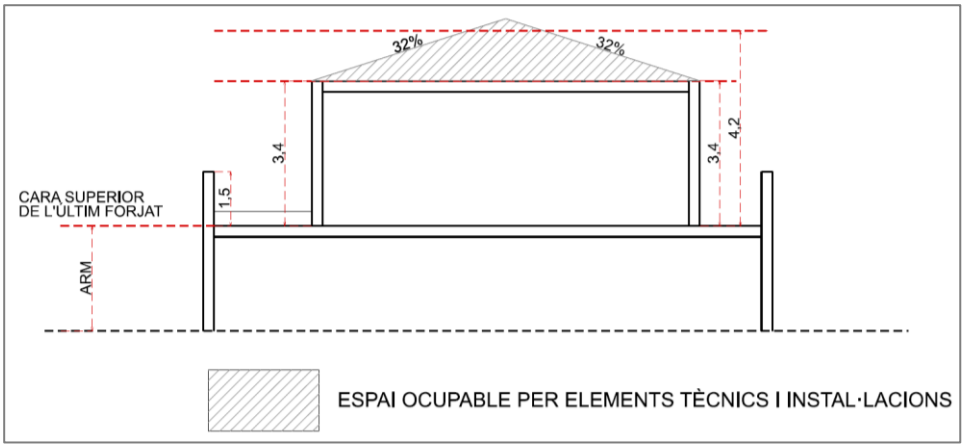


Figura 18

- 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.

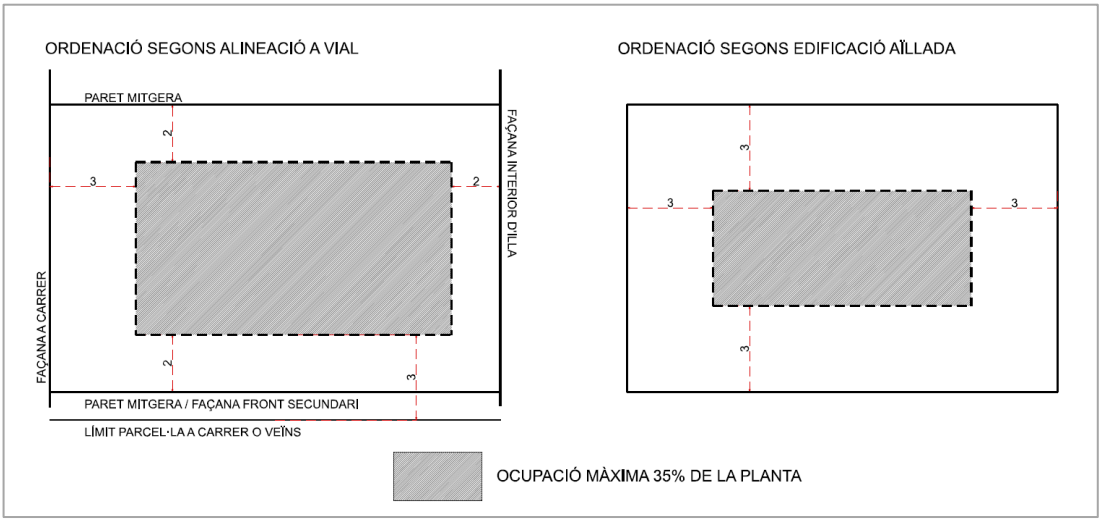


Figura 19

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 de la 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.

3.6.12. Completar la regulació dels cossos sortints. Article 379

L'article 379 defineix i regula els cossos sortints. En l'apartat 7 de l'article es regulen el vol màxim i les dimensions màximes que poden tenir els cossos sortints i s'indica que en les façanes que donen front a un espai públic, el vol màxim serà funció de l'amplada del vial.
Es considera convenient regular de forma diferent els casos en els quals l'edificació es situa reculada en relació a l'alineació de vial, admetent en aquests casos que en lloc de regular el vol en funció de l'amplada de vial, es reguli en funció de la distància entre línies de façana confrontants.

També es proposa ajustar els cossos sortints en la darrera planta de l'edifici i regular que no s'admeten cossos sortints per damunt de l'últim forjat per tal d'evitar, en les cobertes planes, que es construeixin terrasses que sobresurtin del volum principal edificat.

Article 379. Cossos sortints. ***Redactat actual de l'apartat 1***

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.

Article 379. Cossos sortints. ***Redactat modificat de l'apartat 1***

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.

3.6.12.1 Modificació de l'article 379 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 7 de l'article 379 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint el supòsit d'edificacions enretirades de l'alineació de vial.

Article 379. Cossos sortints. ***Redactat actual de l'apartat 7***

2. Regulació del vol màxim i de les dimensions màximes dels cossos sortints:

a. S'exceptuen d'aquesta regulació les zones R1 i R2, considerant que la regulació d'aquestes zones estableix una normativa pròpia dels cossos sortints.

b. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment al pla de façana.

c. En les façanes que donen front a un espai públic, la regulació dels cossos sortints és la següent:

   - El vol màxim serà funció de l'amplada del vial, o de la zona o subzona, i quan es tracti d'un espai lliure públic, del vial més ample que arribi a l'espai lliure..

   - En els carrers d'amplada inferior a 10 m es podran volar cossos sortints oberts sense excedir un vol màxim de 0,30 m, si bé no serà permès de volar cossos sortints tancats.

   - En els carrers d'amplada igual o superior a 10 m es podrà optar per una de les dues opcions compositives següents:

     Opció A:

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

     Opció B:

     - 1 m de vol màxim (per cada planta).
     - Superfície màxima de voladiu igual al vol màxim multiplicat pel 60% de la longitud de la façana.
     - Els cossos tancats hauran de tenir el caràcter d'espai intermedi amb l'exterior, segons allò que prevegi la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat.
     - Els cossos tancats ocuparan entre un 20% i un 70% de la superfície del vol.

   - En qualsevol cas, en tots els nous àmbits de desenvolupament, 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. Pels casos en què el vol dels cossos sortints sigui superior al vol del ràfec, no s'admeten cossos sortints per sobre de l'últim forjat resistent, real o possible.

Article 379. Cossos sortints. ***Redactat modificat de l'apartat 7***

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.

3.7. AJUSTOS, ACLARIMENTS I MODIFICACIONS EN ELS PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

3.7.1. Completar i ajustar la definició de l'ús específic de residència col·lectiva. Article 391

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 similar. També inclou els allotjaments dotacionals.

Algunes d'aquestes tipologies d'allotjaments disposen de normativa sectorial que determina superfícies mínimes i característiques dels espais d'ús comú (com els albergs de joventut, les cases de colònies, les residències de gent gran, etc), però hi ha algunes tipologies, com les residències d'estudiants, que no disposen de normativa sectorial.

Per tal de garantir unes condicions adequades d'habitabilitat i confort en l'ús de residència col·lectiva, es proposa establir una superfície mínima dels espais d'ús comú per a les tipologies que no disposin de normativa sectorial específica.

3.7.1.1 Modificació de l'article 391 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 391 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint les condicions dels espais d'ús comú pels casos en què la normativa sectorial no estableixi unes superfícies mínimes.

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

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.

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

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 (l*a superfície d'espais comuns que excedeixi de la mínima no haurà de complir aquestes condicions*).

3.7.2. Completar i ajustar les definicions dels usos específics d'indústria, artesania i tallers i serveis tècnics i ambientals. Articles 398, 399 i 408.

Des de la vigència del POUM s'ha detectat la necessitat de concretar alguns aspectes en les definicions dels usos específics, per tal de poder regular millor la seva admissió en les diferents zones.

En l'Article 398. Definició de l'ús d'indústria, es distingeix el tipus A (activitats que poden estar ubicades en entorns residencials) i el tipus B (activitats que per les seves característiques s'han d'emplaçar en entorns no residencials). Es proposa afegir un tipus C, corresponent a les activitats industrials incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009, per tal de regular les situacions en les quals s'admeten aquest tipus d'activitats.

En l'Article 399. Definició de l'ús d'artesania i tallers, es limita la superfície d'aquest ús a 300 m², i per tant, a partir d'aquesta superfície, es consideren ús industrial. Es proposa afegir que s'admetran les activitats artesanals o artístiques de major superfície si es justifica mitjançant l'acreditació de l'activitat artesanal o artística.

En el mateix article s'especifica que l'ús d'artesania i tallers no inclou els tallers de planxisteria i pintura de vehicles, els quals queden inclosos en l'ús industrial. Es proposa afegir que es consideren ús d'indústria tipus B.

En l'article 408. Definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals, s'indica que aquest ús inclou les instal·lacions destinades a la gestió de residus.

L'ús de serveis tècnics i ambientals és admès en totes les zones de sòl urbà i de sòl no urbanitzable.

Les instal·lacions de gestió de residus inclouen activitats molt diferents, des del reciclatge de cartutxos de tinta fins a plantes de biogàs. Algunes d'aquestes activitats és adequat i convenient admetre-les en totes les zones de sòl urbà mentre que d'altres són pròpies d'un entorn industrial o s'han d'implantar en sòl no urbanitzable.

Per això es proposa completar la definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals, indicant que les activitats de gestió de residus incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009 s'entenen compreses en a l'ús d'indústria tipus C, i indicar, en l'ús d'indústria, que també comprèn les activitats de gestió de residus incloses en aquest Annex.

També es proposa establir, en els quadres d'usos admesos (article 423), una condició limitant les activitats de gestió de residus admeses en les zones residencials (*veure apartat 3.7.4 del document*).

3.7.2.1 Modificació de l'article 398 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 1 i s'afegeix un apartat 7 a l'article 398 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint el Tipus C i les activitats de gestió de residus.

Article 398. Definició de l'ús d'indústria. ***Redactat actual***

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.

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.

Article 398. Definició de l'ús d'indústria. ***Redactat modificat***

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.

3.7.2.2 Modificació de l'article 399 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 399 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint els casos en els quals s'admet una superfície major i especificant que els tallers de planxisteria i pintura de vehicles es considera ús industrial tipus B.

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

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. 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.

3. Aquest ús no inclou els tallers de planxisteria i pintura de vehicles, els quals queden inclosos en l'ús industrial.

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

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.**

3.7.2.3 Modificació de l'article 408 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 408 de les Normes urbanístiques del POUM, eliminant les instal·lacions de gestió de residus de l'ús de serveis tècnics i ambientals.

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

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, i les instal·lacions de tractament, reciclatge i valorització de residus.

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

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.

3.7.3. Completar les situacions relatives d'admissió d'usos. Articles 421 i 422.

En l'article 421 es defineixen les diferents situacions relatives de les activitats respecte d'altres usos i/o activitats i en l'article 422 es regula l'admissió dels diferents usos en funció de la seva situació relativa.

S'ha detectat que en el llistat de possibles situacions relatives no s'ha contemplat la de les de les activitats ubicades en planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés comú amb els habitatges.

Es proposa definir la situació relativa d'activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges amb accés comú amb els habitatges, assignant-li el tipus 2b, i regular els usos admesos en aquesta situació relativa.

També s'ha detectat que cal revisar alguna de les restriccions d'ús establertes en el POUM, per tal de flexibilitzar la implantació d'alguns usos o restringir-ne alguns altres:

- es proposa admetre l'ús d'artesania i tallers en la situació relativa 4 (activitat situada en planta primera d'edifici d'habitatges amb accés comú amb els habitatges) per tal de facilitar la implantació de petits tallers en aquesta situació relativa, sempre que la clau urbanística els admeti.
- es proposa, d'acord amb les modificacions proposades en l'apartat 3.6.2 en la definició de l'ús industrial, establir que les indústries tipus C només s'admeten en les situacions relatives 10 i 11 (separades d'altres activitats)
- es proposa admetre l'ús de magatzem en la situació relativa 8.

3.7.3.1 Modificació de l'article 421 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifiquen els apartats 2 i 3 de l'article 421 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint la situació relativa 2b (activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges amb accés comú amb els habitatges).

Article 421. Situacions relatives. ***Redactat actual dels apartats 2 i 3***

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

   a. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE

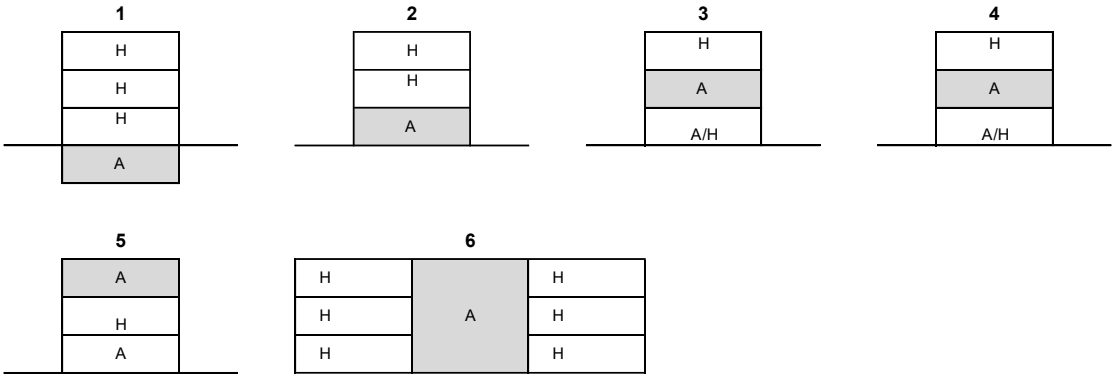
      - Situació 1: Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
      - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
      - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatge, amb accés independent dels habitatges.
      - Situació 4: Activitat situada en planta primera d'edifici d'habitatges, amb accés comú amb els habitatges, amb independència dels usos de les plantes inferiors.
      - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge admès a les plantes inferiors.
      - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

   b. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS

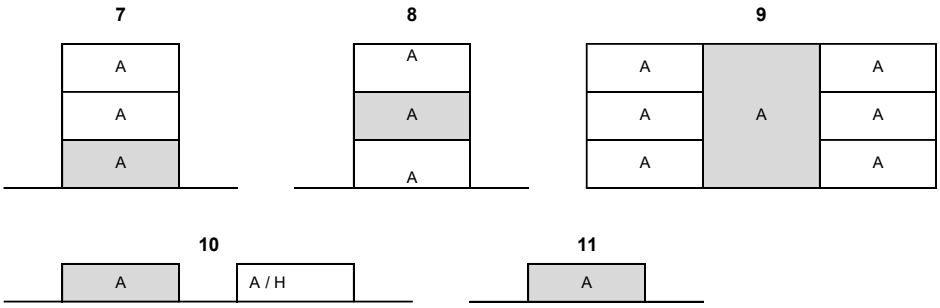
      - Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
      - Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
      - Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
      - Situació 10: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
      - Situació 11: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

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

COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE



COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS



Article 421. Situacions relatives. ***Redactat modificat dels apartats 2 i 3***

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.

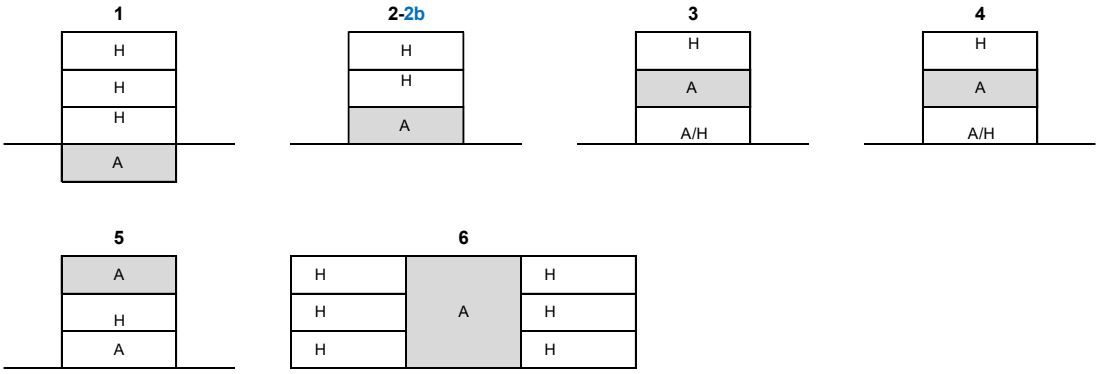
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

b. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS

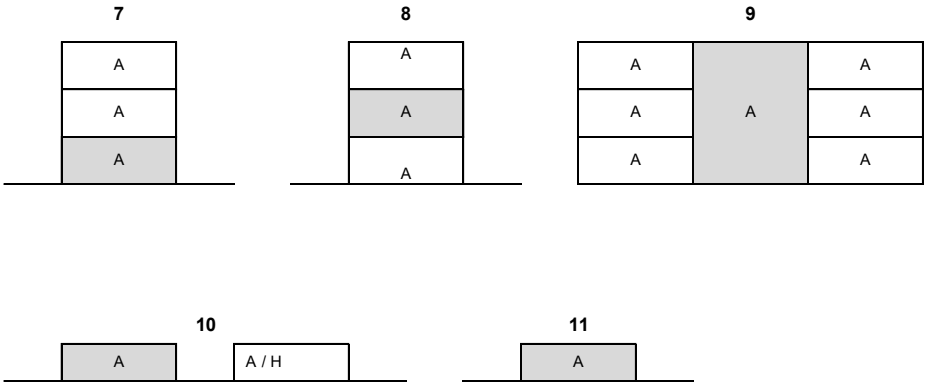
- Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 10: Activitat 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 ***Redactat actual***

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

	1	2	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	3			
Artesania i tallers											
Magatzem											
Aparcament*											
Estació de servei											
Docent				1	1						
Sanitari-assistencial				1	1						
Esportiu urbà				1							
Socio-cultural				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

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 422. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives. ***Redactat modificat***

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												
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.

3.7.4. Ajustar el quadre d'usos admesos en les zones de sòl urbà. Article 423

En l'article 423 es regulen els usos admesos en les diferents zones i subzones de sòl urbà.

Durant la vigència del POUM s'ha detectat alguns desajustos pel que fa als diferents usos admesos i a les seves limitacions, que dificulten la implantació d'algunes activitats.

En l'apartat 1 de l'article 423 es regulen els usos admesos en les diferents zones i subzones residencials, claus R.

Un dels objectius del POUM es fomentar la mixticitat d'usos en totes les zones del nucli urbà, per tal d'afavorir la vida urbana, la mobilitat sostenible i la cohesió social. Per això és important que es puguin implantar activitats variades en totes les zones residencials del sòl urbà, sempre que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge i no causin molèsties.

La clau R6b comprèn les zones residencials de cases aïllades, situades en carrers principals i que presenten una diferència de cota important entre la seva façana al carrer i l'interior de la parcel·la. La gran diferència de cota, i el caràcter comercial dels carrers on afronten, determinen les condicions d'edificació i ús d'aquesta subzona. En aquesta subzona s'admet un ventall d'usos ampli en les plantes baixes. En el cas dels usos d'oficines i administratiu i artesania i tallers, només s'admeten en planta baixa i com a usos vinculats a l'habitatge. Es considera adequat possibilitar que aquests dos usos es puguin implantar, en planta baixa, de forma independent dels habitatges.

La clau R4d comprèn zones residencials d'edificis plurifamiliars aïllats. En aquesta subzona, la normativa vigent estableix que l'ús docent i l'ús sanitari-assistencial només s'admeten com a usos vinculats a l'habitatge. Es proposa eliminar aquesta restricció per possibilitar la implantació d'aquests usos en les plantes baixes dels edificis, o bé en algunes entitats de les plantes superiors (amb les limitacions que estableix el quadre de situacions relatives per a aquest tipus d'activitats).

En les zones R1, que corresponen al centre històric, per les característiques del teixit urbà, les restriccions existents per al trànsit rodat i l'objectiu de fomentar que sigui un teixit amb activitat, no s'admet l'ús de magatzem. Des de l'aprovació del POUM s'ha detectat que aquesta prohibició genera algunes disfuncions ja que, degut a les característiques del parcel·lari i dels edificis del centre històric, en alguns casos les superfícies i forma dels locals fan difícil que el mateix local pugui acollir l'activitat (restauració, comerç, etc) i el magatzem necessari per al seu funcionament. Per això es proposa admetre que els magatzems vinculats a aquestes activitats es puguin ubicar en locals pròxims.

També s'ha detectat que en la Modificació puntual 2, el quadre d'usos admesos en les zones residencials que es va incorporar no reflectia els ajustos realitzats en la Modificació puntual 1 del POUM, en la qual s'havia eliminat la restricció 4 de l'ús sanitari-assistencial en les zones R1 i R2. Per això es proposa corregir l'error material detectat en la normativa vigent en relació a l'admissió de l'ús sanitari-assistencial en els zones R1 i R2.

En les zones R1 i R2, l'ús esportiu només s'admet en planta baixa, mentre que en la resta de zones residencials plurifamiliars d'ordenació en illa tancada s'admet sense aquesta restricció. Tenint en compte que les situacions relatives d'implantació d'usos ja limita en quines situacions i amb quines condicions es pot implantar aquest ús en edificis que continguin habitatges, es considera innecessari restringir-lo a les plantes baixes. Per això es proposa eliminar aquesta restricció en les zones R1 i R2.

Es proposa incorporar, per tant, els següents ajustos en el quadre d'usos admesos en les zones residencials (claus R), amb l'objectiu de possibilitar la implantació de noves activitats que fomentin la mixticitat d'usos en totes les zones del nucli urbà:

- En la zona R1, admetre l'ús de magatzem, quan sigui un magatzem 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 de les portes d'accés als dos locals.
- En les zones R1 i R2, eliminar la condició 4 (admès només en planta baixa) dels usos sanitari-assistencial i esportiu.
- En la clau R4d, eliminar la condició 3 (admès com a ús vinculat a l'habitatge), dels usos docent i sanitari-assistencial
- En la clau R6b, substituir les condicions 3 (admès com a ús vinculat a l'habitatge) i 4 (admès només en planta baixa), dels usos d'artesania i tallers i oficines i administratiu, per una nova condició 10 (Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge).

També es proposa establir una condició per l'ús de serveis tècnics i ambientals en zones residencials, limitant l'ús de gestió de residus a activitats que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial, i no admetre'l en les zones residencials de cases agrupades (R5) i cases aïllades (R6, excepte R6b).

En l'apartat 2 de l'article 423 es regulen els usos admesos en les diferents zones i subzones industrials i de serveis, claus A1 i A2.

Es proposa realitzar cinc ajustos en aquestes zones:

En els últims anys s'ha iniciat la implantació d'explotacions de cria d'insectes, artròpodes i altres invertebrats amb destinació a la producció d'aliments. Es tracta d'una activitat ramadera molt específica que, d'acord amb la "Instrucció per al registre d'explotacions de cria d'insectes, artròpodes i altres invertebrats" elaborada pel Departament d'Acció Climàtica, alimentació i Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya, es pot establir en sòl urbà. L'article *2.4. Condicions d'ubicació*, de la Instrucció indica que la seva producció es realitza en naus o zones tancades, sense sortida a l'exterior, normalment en safates, caixes, gàbies, etc. i estableix les distàncies mínimes a altres explotacions ramaderes i a altres activitats.

Sovint aquesta activitat de cria està ubicada en la mateixa instal·lació que l'activitat de transformació en farina o altres derivats i la d'envasat, per la qual cosa la ubicació en entorn industrial resulta adequada per aquest ús. Es proposa per tant admetre aquest ús en les zones industrials i en les zones de serveis en entorn industrial del municipi.

Per altra banda es proposa, d'acord amb les modificacions proposades en l'apartat 4.6.2 de distingir el tipus d'indústria C (corresponent a les activitats industrials incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009) en la definició de l'ús industrial, amb l'objectiu d'evitar disfuncions en l'ordenació dels usos dins el municipi, establir que les indústries tipus C no s'admeten en les subzones terciàries i de serveis (claus A2).

En les diferents zones d'activitat econòmica, l'ús recreatiu musical s'admet amb la condició de que entre les diferents activitats recreatives musicals es mantingui una distància radial de 125m. L'ús recreatiu musical comprèn les discoteques, sales de festes i sales de ball, però també els bars i restaurants amb música o en els quals es realitzen actuacions en directe. Es considera convenient limitar aquesta condició dels 125 metres de distància entre activitats a les activitats recreatives musicals de major dimensió, que generen més mobilitat i aglomeració de persones, com són les discoteques, sales de festes i sales de ball.

Per últim es proposa completar les condicions per a la implantació d'establiments comercials d'acord amb la normativa sectorial vigent, per tal que la regulació sigui més clara.

Es proposa incorporar, per tant, els següents ajustos en el quadre d'usos admesos en les zones d'activitat econòmica (claus A1 i A2), amb l'objectiu de possibilitar la implantació de noves activitats evitant que es generin disfuncions en l'ordenació dels usos dins el municipi:

- Admetre l'ús ramader limitat a la cria d'insectes, artròpodes i altres invertebrats, en naus tancades, en totes les subzones A1 i en les subzones A2a i A2b.
- En les zones terciàries (A2), no admetre l'ús d'indústria tipus C.
- Modificar la condició 2 d'admissibilitat de l'ús recreatiu, indicant que les discoteques, sales de festes i sales de ball hauran de mantenir una distància radial de 125 m entre activitats.
- Completar la condició 1 d'admissibilitat de l'ús comercial, especificant amb més detall en quines zones s'admeten els establiments comercials no singulars d'acord amb la normativa sectorial vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials)

3.7.4.1 Modificació de l'article 423 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'apartat 1 de l'article 423 de les Normes urbanístiques del POUM, admetent sense condicions l'ús sanitari-assistencial en les zones R1 i R2, i els usos artesania i tallers i oficines i administratiu en la subzona R6b (en planta baixa sense restriccions, i plantes pis si està vinculat a l'habitatge), admetent l'ús de serveis tècnics i ambientals en la subzona A2e i especificant que l'ús d'indústria tipus C no s'admet en les zones A2.

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

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			5	5	5	5	5	5			5			
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial	4	4	4	4	4	4	4	4						
Esportiu	4	4	4	4	4	4	4	4						
Sòcio-cultural														
Religiós														
Serveis tècnics i ambientals														
Indústria	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		

1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge)
2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
4 admès només en planta baixa
5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
6 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

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

1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge).
2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge

4 admès només en planta baixa

5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer

6 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

	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	**3 i 4**	3	3	3	3	
Hoteler/Apartament turístic	**9**						
Restauració	**9**	4					
Recreatiu		4-**6**					**6**
Artesania i tallers	3	**3 i 4**	3	3	3	3	
Magatzem		4					
Aparcament							
Docent							
Sanitari-assistencial							
Esportiu		4					
Sòcio-cultural	**9**						
Religiós							
Serveis tècnics i ambientals							
Indústria		7					7

1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge).

2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)

3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge

4 admès només en planta baixa

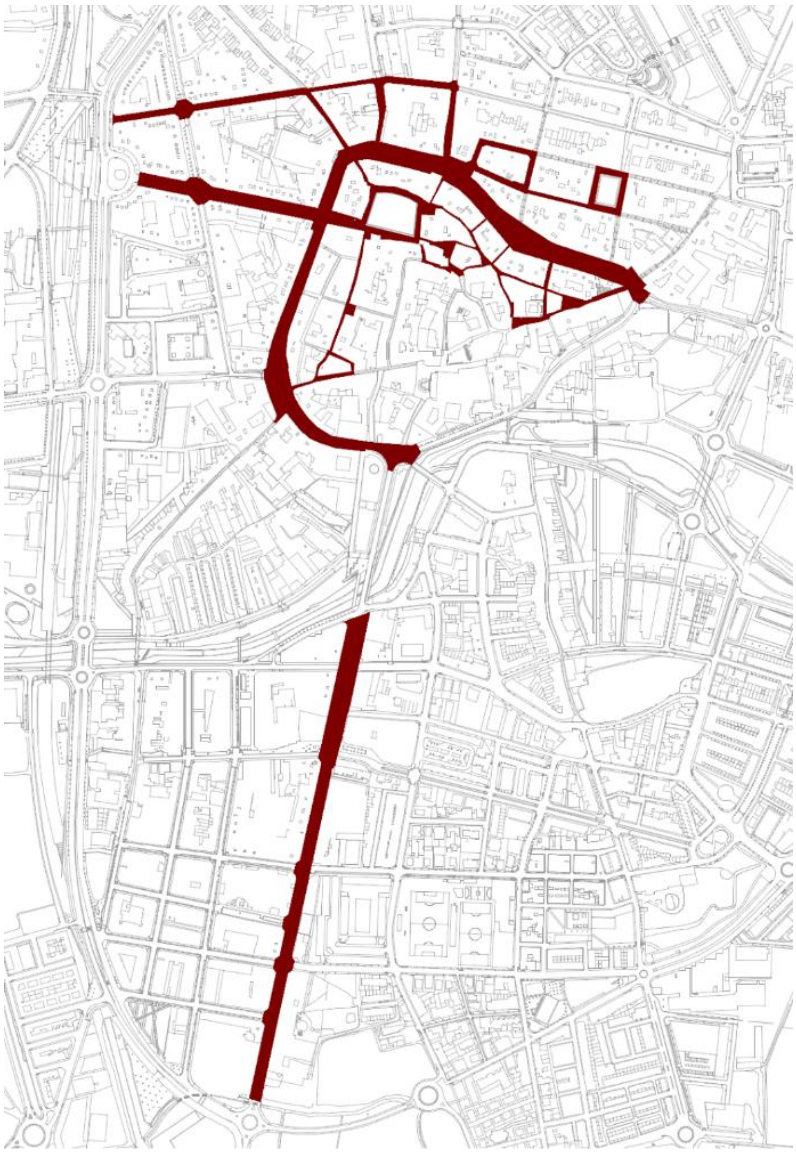
5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer

6 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



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			5	5	
Estació de servei									
Funerari							4	4	

ús principal

ús complementari vinculat a l'ús principal

1 Admès en funció d'allò que disposi la normativa sectorial vigent en matèria d'equipaments comercials

2 Admès amb un límit de distància radial de 125m entre activitats integrades en el subgrup b (Activitats recreatives musicals)

3 Admeses només les activitats del sector agroalimentari o prestadores de serveis a aquest sector

4 No s'admet el crematori. Només tanatori i sales de vetlla

5 Només s'admet indústria del tipus "A"

6 Admès únicament quan es justifiqui adequadament la seva necessitat en relació a les tasques de vigilància de les instal·lacions

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.

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

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

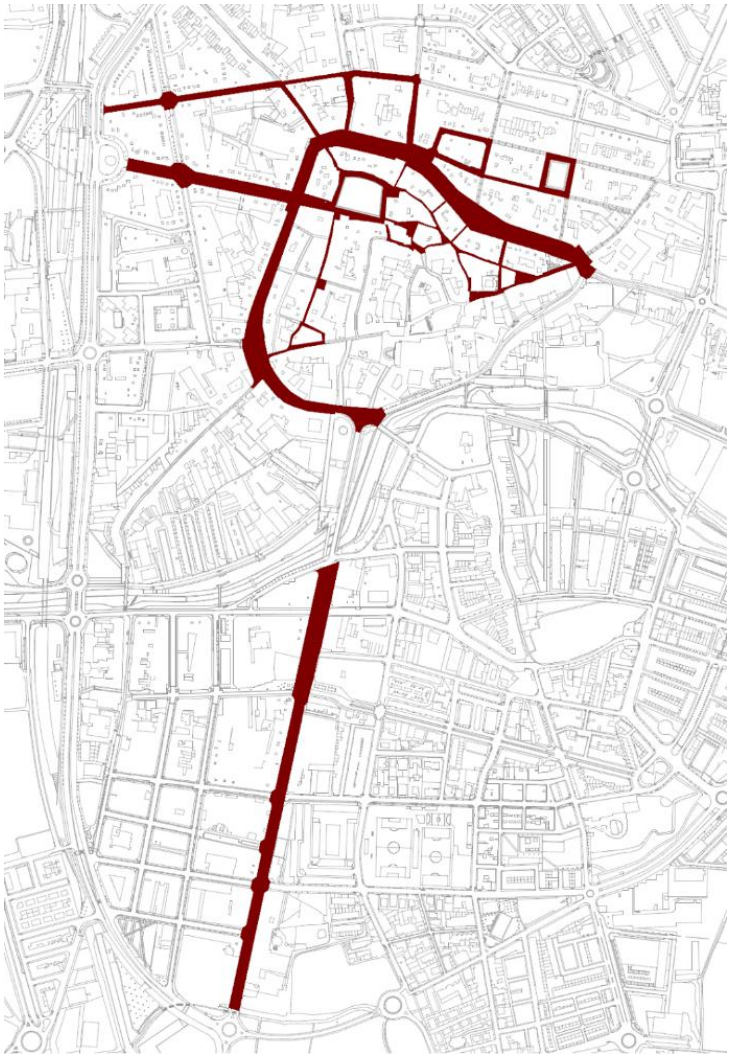
9 Admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família

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.

3.7.5. Ajustar i completar el quadre d'usos admesos en els equipaments. Article 425.

L'article 425 regula els usos admesos en el sistema d'equipaments, i distingeix els usos admesos com a ús principal i aquells admesos com a usos complementaris.

S'ha detectat la necessitat de flexibilitzar alguns usos admesos, com a principals o complementaris, per tal de poder donar resposta a les necessitats canviants dels equipaments:

- Es considera necessari admetre l'ús de comerç com a ús complementari en totes les tipologies d'equipament (actualment només s'admet en algunes tipologies). En els casos dels equipaments administratius, de protecció i ambientals, es proposa que s'admeti únicament quan aquest ús sigui vinculat a l'ús principal.

- També es proposa admetre l'ús d'indústria amb finalitats socials o educatives (excepte indústria tipus C) en els equipaments sòcio-culturals i educatius, per tal de permetre la implantació d'algunes activitats artesanes o industrials, amb finalitats socials o educatives, en aquest tipus d'equipaments, amb la condició de que aquest ús únicament s'admet com a ús complementari i vinculat a un ús propi del sistema d'equipaments.

- Es proposa admetre l'ús d'oficines i administratiu com a ús principal en els equipaments sense ús determinat (clau SE) per tal que puguin acollir equipaments administratius sense necessitat de tramitar un pla especial.

- Tal com s'ha explicat en l'apartat 3.1.1. d'aquest document, es proposa establir que en la clau SE, en les zones inundables, s'evitarà l'establiment de serveis i equipaments sensibles com centres escolars o sanitaris, o residències de persones grans o amb discapacitat, tal com determina l'article 14bis del Reglament del Domini públic hidràulic (RD 849/1986) i l'article 111 de les Normes urbanístiques del POUM, i com estableix l'Informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3.7.5.1 Modificació de l'article 425 de les Normes urbanístiques del POUM

Es modifica l'article 425 de les Normes urbanístiques del POUM, completant els usos admesos en les diferents tipologies d'equipaments.

Article 425. Regulació dels usos en els equipaments. ***Redactat actual***

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

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

ús principal

ús complementari (segons definició)

1 ús complementari i vinculat a l'ús principal

2 limitat a finalitats socials

3 mitjançant tramitació de Pla Especial

4 només serveis de titularitat pública

Article 425. Regulació dels usos en els equipaments. ***Redactat modificat***

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.

4. Documentació modificada

La present modificació puntual suposa la modificació dels següents documents del POUM vigent:

4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

Modificació dels 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, 345, 346, 347, 352, 353, 355, 357, 358, 359, 366, 369, 375, 379, 391, 398, 399, 408, 410, 421, 423 i 425.

Eliminació de l'article 225

Modificació de les fitxes urbanístiques dels àmbits de desenvolupament PMU40. Passeig de Pep Ventura 1, PAU 46. Curtits Codina 1, PEU 01. Puig dels Jueus i PEU 02. Parc Fluvial.

4.2. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

Modificació de les Fitxes C 000 001.Creixements itinerants, D 000 001. Eixample Morató i H 000 001. Centre de la Guixa.

Modificació del plànol CO.03.

4.3. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Modificació dels següents plànols d'ordenació del POUM:

O.01. Classificació del sòl. Fulls 0a, 0b, 4 i 6

O.05. Qualificació del sòl. Fulls 3, 4, 6

O.06. Qualificació i ordenació del sòl. Fulls 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 42, 43.

O.12. Expectativa arqueològica. Fulls 1 i 2

5. Informació mediambiental

Tenint en compte l'abast de les modificacions proposades, s'ha de constatar que no s'incorpora cap canvi que afecti ni al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció, de forma que la present Modificació no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

En qualsevol cas l'Ajuntament ja va fer la corresponent consulta prèvia a l'òrgan ambiental, que va determinar que no era necessari fer la tramitació ambiental d'aquesta modificació.

En data 17 de desembre de 2025, el Director dels Serveis Territorials a la Catalunya Central va resoldre, d'acord amb l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de la Catalunya Central que la Modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient i que, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

6. Memòria social i de gènere

La present Modificació puntual no té cap incidència en les determinacions sobre l'habitatge de protecció, ni proposa sostre residencial de nova implantació tal com es defineix en l'article 57.4 del TRLU, ja que es limita a corregir alguns errors materials detectats i afegir alguns aclariments i ajustos en la normativa urbanística i en els plànols d'ordenació, sense incrementar l'edificabilitat ni la densitat residencial.

Per tant, la present modificació puntual no requereix la incorporació de cap memòria social.

Els ajustos proposats no suposen cap modificació en les determinacions generals ni en les propostes d'ordenació i usos del POUM, que ja fou avaluat des de la perspectiva de gènere, de manera que la present modificació puntual no requereix la incorporació de cap Memòria de gènere.

7. Estudi de mobilitat

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

Aquesta Modificació puntual no proposa canvis urbanístics que permetin ampliar el nombre d'edificacions previstes en el POUM, ni per tant el de desplaçaments. En compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no és procedent incorporar estudi de mobilitat generada.

Annex 1. Informes

Annex 2. Incorporació dels informes

Índex

Informe del Departament de Cultura 2

Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central 3

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua 12

Informe de Protecció Civil 13

Resolució sobre la inexistència d'efectes significatius en el medi ambient, Informe de l'Oficina territorial d'Acció i Avaluació ambiental de la Catalunya Central 13

Informe del Departament de Cultura

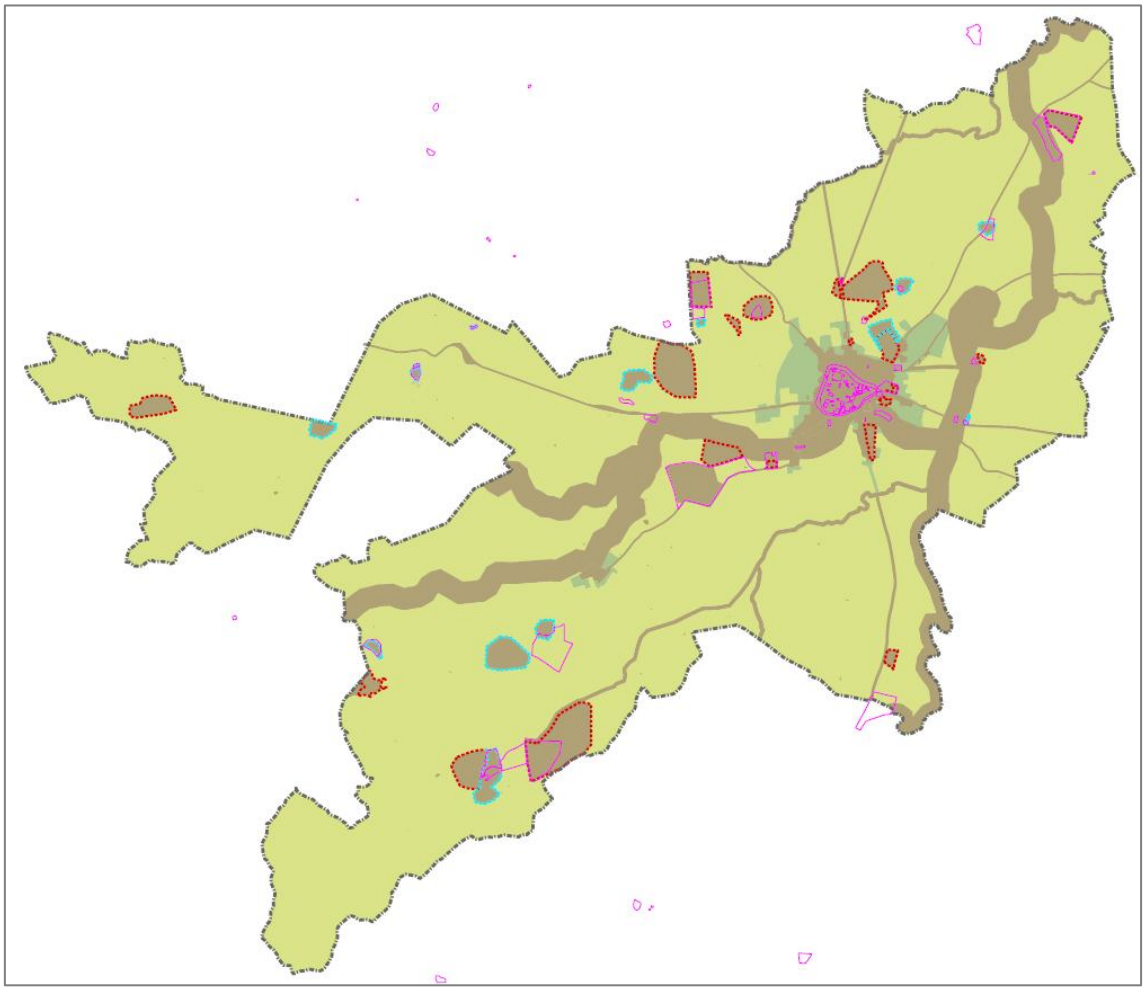
(31 de juliol de 2025)

L'informe és favorable amb les següents Condicions:

- Quant a la modificació de les condicions de les obertures en planta baixa de les fitxes dels conjunts C-Creixements itinerants, D-Eixample Morató i H-Centre de La Guixa, amb protecció BCIL, es proposa modificar el text proposat pel següent: *"Quan en el front de la parcel·la, el carrer tingui una amplada inferior a 5,20m, l'obertura principal es podrà ampliar, fins a una amplada de 2,80m, complint en tot cas les separacions mínimes a mitges i a resta d'obertures que estableixen els apartats anteriors sempre que se'n justifiqui la necessitat i que l'obertura realitzada no provoqui la desaparició d'elements amb valor artístic, arquitectònic o històric característics del conjunt[...]"*
  S'ha incorporat aquest redactat.
- S'ha de mantenir l'apartat 4 de l'art 317. Competències atès que totes les masies incloses en el Catàleg de béns protegits, que compten amb la protecció de BCIL, estan ubicades dins d'Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA), i més concretament dins de l'Àmbit 1, segons la classificació establerta a la normativa del POUM de Vic actualment vigent.
  S'ha justificat la motivació per l'eliminació d'aquest apartat.
- Quant a la modificació del plànol O.12 Expectativa arqueològica, caldrà incorporar els jaciments arqueològics registrats a l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya que actualment no hi són representats en aquest plànol. D'altra banda, s'ha de revisar la delimitació del jaciment del Puig dels Jueus, ja que no inclou el polígon que figura a la fitxa del Catàleg de béns a protegir (N 002 E01 – JA69) ni amb la del Geoportal de Patrimoni Cultura de Catalunya (id. 2759).
  S'ha corregit la delimitació del jaciment del Puig dels Jueus.
  També s'ha corregit el Plànol d'expectativa arqueològica indicant com a àmbit 1 alguns jaciments inclosos en el Catàleg de béns que no havien quedat correctament delimitats en el plànol d'expectativa arqueològica. D'aquesta manera han quedat recollits en el Plànol d'expectativa arqueològica la majoria dels jaciments registrats en l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya. Els que no han quedat recollits perquè actualment no formen part del Catàleg de béns protegits del municipi, i els que es vagin registrant en el futur, s'indicaran a mode informatiu en el Portal d'informació urbanística (PIU) de Vic, per tal de disposar d'informació el més actualitzada possible. Quan es revisi el Catàleg de béns protegits es farà una actualització dels jaciments d'acord amb l'Inventari de la Generalitat.
  Concretament s'han afegit els següents jaciments: N007M02-JA72-El Pujolar, N003C01 - JA70-La Talaia dels Xiprers, N002B01-JA68-Creu del Tosell, M167000-JA55-Mas d'Osona, N008C01-JA77-L'Argemí, N008M03-JA83-El Galí, N007ER2-ZA82-Sant Martí de Sentfores, N007E07-JA76-Puig de la Carrera, N007M08-JA73-Pla de la Carrera, M456000- JA68-Torre del cap del pont del riu Gurri. Aquests jaciments s'han afegit amb la delimitació del Catàleg de béns protegits del municipi, que en alguns casos no coincideix amb la de l'Inventari de la Generalitat. Quan es revisi el Catàleg de béns es revisarà quina és la delimitació correcta. També s'han afegit alguns jaciments i àrees arqueològiques incloses en el Catàleg de béns però que no estan a l'Inventari de la Generalitat: N005ER1- ZA78-Ermita de Sant Sebastià,

N007MH1-JA74-Castell de Sentfores, M450008- AE36-Restes de la vil·la romana del Puig dels Jueus.

En el següent esquema del plànol d'expectativa arqueològica s'indiquen els jaciments que s'han inclòs com a àmbit 1 d'EA: delimitats amb línia discontínua vermella s'indiquen els jaciments inclosos en el document d'aprovació provisional de la Modificació puntual, i delimitats amb línia discontínua blau clar s'indiquen els que s'afegeixen en el text refós. En magenta s'indica la delimitació que consta en l'Inventari de la Generalitat:



Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

(15 d'octubre de 2025)

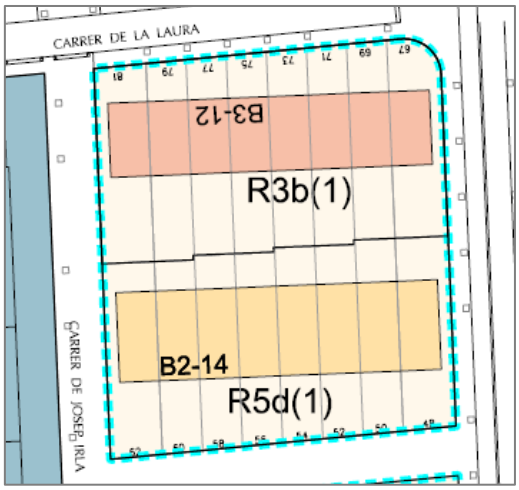
1. En l'Acord de suspensió de resolució definitiva s'incorporen les següents prescripcions:

1.1. Cal recaptar el pronunciament de l'Oficina de Medi Ambient en relació al tràmit ambiental. *S'ha sol·licitat el seu pronunciament*.

1.2. Cal recaptar informe en matèria d'aigües i protecció civil. *S'han sol·licitat els informes*.

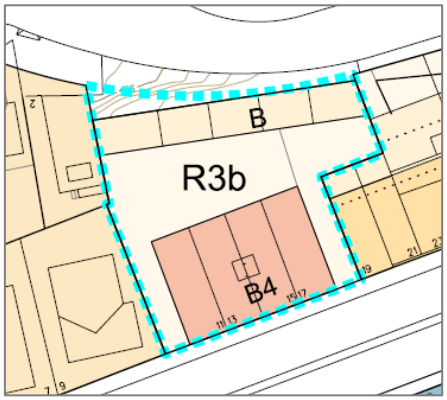
1.3. Cal tenir en consideració l'informe emès pel Departament de Cultura. *En l'apartat corresponent es justifica com s'han incorporat les prescripcions de l'Informe de Cultura.*

1.4. Cal identificar i justificar cada una de les modificacions que es proposen, localitzant també en els plànols d'ordenació tots els canvis efectuats. *S'han identificat gràficament mitjançant un perímetre de línia discontínua de color blau clar, i s'han justificat totes les modificacions proposades*.

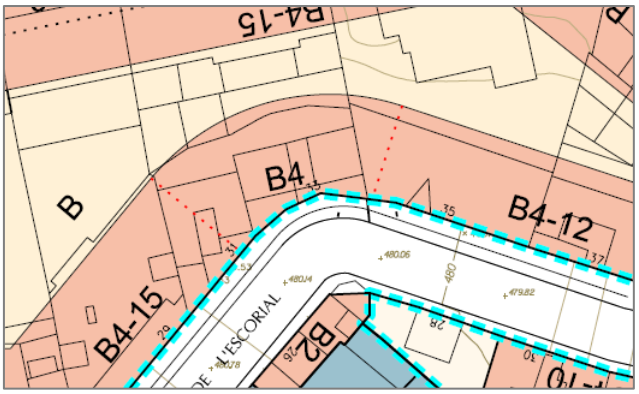


1.5. Cal acreditar degudament i de forma explícita que la modificació no suposa increment d'aprofitament, densitat o edificabilitat, d'acord amb l'exposat en la part valorativa. En cas contrari, cal excloure del document totes aquelles modificacions que suposin un increment d'aprofitament, densitat o edificabilitat. *S'ha acreditat i justificat de forma explícita en cadascuna de les modificacions proposades, i s'han exclòs les modificacions que podien comportar algun tipus d'increment d'aprofitament, densitat o edificabilitat, tal com s'explica en l'apartat 2 d'aquest document*.

1.6. En la modificació 2.2.5, cal esborrar la línia que separava la vialitat de la zona residencial. *S'ha esborrat aquesta línia.*

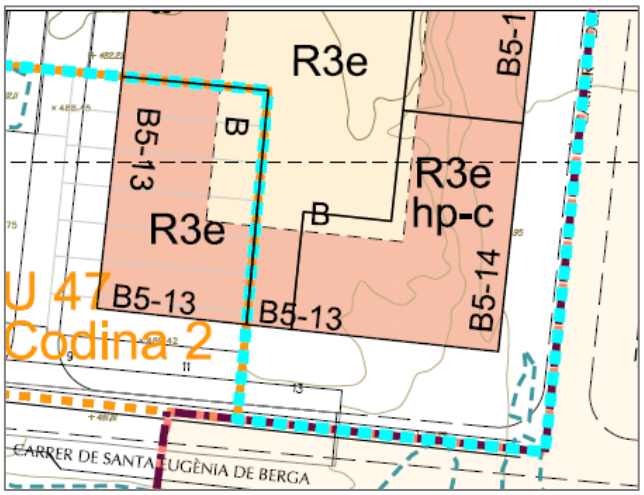


1.7. En la modificació 2.2.7, en el carrer del Camí de l'Escorial, cal mantenir la línia discontinua que identifica el canvi de profunditat edificable. *S'ha mantingut la línia discontínua però s'ha grafiat de color vermell, indicant en la llegenda que aquest tipus de línia correspon a canvi de fondària edificable.*



Canvi fondària edificable

1.8. En la modificació 2.3.2, cal qualificar d'habitatge protegit tot allò que el PMU va qualificar com a tal. *S'ha corregit la delimitació de l'habitatge protegit per tal que coincideixi amb el que el PMU va qualificar com a tal.*



1.9. En la modificació 3.2.5, cal motivar el criteri adoptat en l'elecció de les illes afectades per la modificació i on no s'admet l'ús plurifamiliar. I justificar que el canvi de qualificació no comporta increment d'edificabilitat ni de densitat.

1.10. En la modificació 3.2.9, cal motivar la proposta de no comptabilitzar les construccions auxiliars en l'edificabilitat, i en qualsevol cas limitar aquest aspecte únicament a les zones industrials i terciàries. *Tal com s'explica en l'apartat 2, la modificació manté la regulació vigent respecte el còmput de l'edificabilitat de les construccions auxiliars.*

1.11. En la modificació 3.3.1, cal excloure de l'article 280 la possibilitat d'admetre en el catàleg de masies els habitatges vinculats a una activitat agroramadera. *S'ha exclòs.*

1.12. En la modificació 3.4.2, en la memòria cal eliminar la referència al catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. *S'ha eliminat.*

1.13. En la modificació 3.6.3, cal eliminar la possibilitat d'implantar habitatges vinculats a activitats econòmiques implantades en PB, en les construccions existents al pati d'illa. I eliminar la possibilitat d'assignar la densitat necessària per admetre un habitatge per planta en un edifici plurifamiliar. I establir que el nombre màxim d'habitatges es determinarà en funció de la superfície que computa a efectes d'edificabilitat. *El planejament vigent ja admet la implantació d'habitatges en les edificacions existents al pati d'illa. La modificació proposava que, quan aquest habitatge fos vinculat a una*

activitat econòmica, es permetés l'increment de densitat de la parcel·la en un habitatge. S'ha eliminat aquesta possibilitat d'increment de densitat. Pel que fa a la determinació del nombre màxim d'habitatges, es proposa mantenir el mateix criteri que amb el planejament vigent, afegint únicament alguns aclariments per tal que quedi clar com s'aplica, en especial en els casos d'edificis existents que no han esgotat l'edificabilitat màxima que li admet la normativa i en els casos dels volums disconformes. S'ha afegit una justificació més exhaustiva.

1.14. En la modificació 3.7.1, cal justificar la proposta que els habitatges familiars de més de 6 habitacions s'assimilin a l'ús de residència col·lectiva. Pel que fa a les activitats de gestió de residus, cal mantenir aquest ús també dins de la definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals a l'article 408. *S'ha eliminat la modificació dels articles 389 i 390 que defineixen els usos d'habitatge familiar i d'habitatge plurifamiliar respectivament. Pel que fa a l'ús de gestió de residus, s'ha mantingut dins la definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals i s'han incorporat algunes condicions a aquest ús per regular-lo amb més precisió i evitar disfuncions (veure apartats 2.21 i 2.22).*

1.15. En la modificació 3.7.5, cal eliminar la possibilitat que en una parcel·la d'equipaments s'hi pugui implantar un ús industrial com a ús principal, i admetre-ho només com a complementari de l'ús d'equipament principal i limitat a finalitats socials, educatives o de recerca. Justificar la necessitat d'admetre les activitats de gestió de residus en els equipament ambientals.

1.16. En la normativa, cal esmenar l'article 353 per tal d'incorporar l'apart 7 eliminat. *S'ha incorporat.*

1.17. En la memòria, cal identificar de color tot allò que el document proposi modificar en els diferents articles normatius. *S'ha repassat tot el document i s'han identificat tots els ajustos amb color vermell o blau.*

2. En la part valorativa de l'informe s'enumeren amb detall els ajustos a realitzar en els diferents apartats del document:

2.1. En la modificació 2.2.5, on s'elimina la trama de color corresponent a una zona residencial d'un àmbit qualificat de sistema viari:

- Caldria eliminar la línia que delimitava aquesta trama i que per error encara queda dibuixada en el plànol d'ordenació. *S'ha corregit en els plànols d'ordenació i en l'esquema de la memòria.*

2.2. En la modificació 2.2.7:

- Caldria identificar i justificar cadascuna de les modificacions que es proposen, que en cap cas poden comportar increment d'edificabilitat ni de densitat. *S'han identificat i justificat cadascuna de les modificacions que es proposen i s'han eliminat alguns ajustos consistents en completar les indicacions del nombre de plantes i/o de la fondària edificable en els plànols d'ordenació, ja sigui perquè s'ha considerat que no eren imprescindibles per aplicar la normativa o perquè podrien suposar increment d'aprofitament.*

- Caldria eliminar del document la proposta d'esborrar les línies de canvi d'alçada que es dibuixen en el carrer del Camí de l'Escorial, atès que la línia discontinua no identifica el canvi d'alçada si no el canvi de profunditat edificable que es produeix en aquest front de carrer. *Tal com s'ha explicat en l'apartat 1.7, es manté una línia indicant el canvi de profunditat edificable en el carrer del Camí de l'Escorial.*

2.3. En la modificació 2.2.9, que afecta el plànol de classificació del sòl:

- Caldria que el document assenyali de forma gràfica totes les parcel·les afectades per aquesta modificació. *S'han assenyalat de forma gràfica totes les parcel·les afectades.*

2.4. En la modificació 2.3.2. que planteja corregir la qualificació i el nombre màxim de plantes de les zones d'habitatge protegit del PAU 46. Curtits Codina 1, cal corregir la delimitació de l'habitatge protegit en el front amb el carrer de Santa Eugènia. *S'ha corregit d'acord amb el PMU desenvolupat.*

2.5. En la modificació 3.1.1., que proposa qualificar de sistema d'equipaments les dues adoberies situades al carrer de les Adoberies 17 i 19.

- Caldria recaptar informe en matèria d'aigües i de protecció civil, donat que les dues parcel·les es troben dins la zona inundable.
  S'han recaptat els informes de l'ACA i de protecció civil, i s'ha incorporat, en el quadre d'usos admesos en la clau SE (equipament sense ús determinat), la condició d'evitar, en zona inundable, l'establiment de serveis i equipaments sensibles com centres escolars o sanitaris, o residències de persones grans o amb discapacitat (tal com estableix el Reglament de Domini públic hidràulic), d'acord amb el que prescriu l'informe de l'ACA.

2.6. En la modificació 3.2.1, que proposa ajustar la zonificació de la parcel·la de la plaça de la Creu 3 de la Guixa, per preservar el mur de pedra existent, reduint l'amplada del sistema viari previst, però garantint-ne la continuïtat, i ajustant l'índex d'edificabilitat per tal de mantenir el mateix sostre admès. Per coherència amb el propi document, caldria marcar

de color blau el redactat modificat en l'article 184 en la pàgina 38 de la memòria. *S'ha indicat de color blau el redactat modificat.*

2.7. En les modificacions 3.2.3 i 3.2.4, que proposen adequar els paràmetres d'ordenació de les zones dels sectors de Sant Llàtzer i el Nadal a les dels plans parcials d'acord amb els quals van ser desenvolupats. Caldria marcar de color blau el redactat modificat en l'article 202 en la pàgina 46 de la memòria. *S'ha indicat de color blau el redactat modificat.*

2.8. En la modificació 3.2.5, que afecta el sector el Nadal, es proposa canviar de qualificació algunes de les illes del sector i qualificar-les de zona unifamiliar, eliminant la possibilitat que s'hi pugui edificar edificis plurifamiliars.

- Caldria motivar el criteri adoptat en l'elecció de les illes afectades per la modificació i on no s'admet l'ús plurifamiliar. *S'ha incorporat una justificació més completa de la motivació.*
- Caldria justificar que el canvi de qualificació no comporta increment d'edificabilitat ni de densitat. *S'ha justificat.*

2.9. La modificació 3.2.6 proposa ajustar les condicions d'edificació de la zona de cases agrupades provinents del Pla parcial Serra-de-senferm per tal de possibilitar unes condicions d'habitabilitat adequades, canviant la qualificació per una que s'adeqüi millor a les dimensions petites de les parcel·les existents i permetent més profunditat edificable en planta baixa, en detriment de la planta segona, per tal de fer compatible l'aparcament en planta baixa amb l'habitatge.

- Caldria establir els mecanismes normatius que siguin necessaris per tal de garantir que la modificació no comporta un increment de densitat ni del número de parcel·les admesos. *S'ha justificat que el canvi de clau urbanística és per corregir l'error detectat entre la documentació gràfica del POUM (que recull la parcel·lació del Pla Parcial de la Serra-de-senferm) i la documentació escrita (que qualifica les parcel·les amb una clau errònia), quan l'objectiu en aquest àmbit és recollir els paràmetres del Pla parcial desenvolupat.*
- Caldria establir els mecanismes normatius que siguin necessaris per evitar ampliacions les parcel·les que ja estan construïdes d'acord amb les noves condicions volumètriques, que puguin comportar increments d'aprofitament. *L'edificabilitat màxima de la parcel·la és la resultant d'aplicar les noves condicions volumètriques. Tal com es justifica en la memòria, les noves condicions volumètriques donen com a resultat la mateixa edificabilitat que les condicions volumètriques anteriors. En les parcel·les que s'hagin construït d'acord amb les condicions volumètriques anteriors, els és d'aplicació l'apartat 3 de l'article 51 (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), per tant, només podran ampliar si no han esgotat l'edificabilitat màxima de la parcel·la, que és la mateixa que amb el planejament vigent, de manera que no es poden produir increments d'aprofitament en aquestes parcel·les.*

2.10. La modificació 3.2.7 proposa completar i ajustar la regulació de la subzona R6a en el poble de la Guixa, reduint el nombre màxim de plantes a PB+1 en coherència amb el seu entorn, i ampliant els paràmetres d'ocupació màxima per tal de que sigui possible materialitzar l'edificabilitat màxima admesa pel POUM. Per coherència amb el propi document, caldria

marcar de color el redactat modificat en l'apartat 2 de l'article 210 en les pàgines 57 i 58 de la memòria. *S'ha indicat de color blau el redactat modificat.*

2.11. La modificació 3.2.9 proposa unificar la regulació de les zones industrials i terciàries pel que fa a la implantació d'estacions transformadores elèctriques, instal·lacions pel control d'accés i connexions subterrànies entre parcel·les. Actualment aquests aspectes només es regulen en les zones industrials A1b i A1c. Es proposa eliminar-los dels articles específics de les zones A1b i A1c i traspassar la regulació a l'article que regula les edificacions auxiliars per a totes les zones. En aquest mateix article, s'incorpora un apartat genèric d'acord amb el qual les construccions auxiliars no seran computables als efectes del càlcul d'edificabilitat.

- Tenint en compte que en la regulació actual de les edificacions auxiliars en sòl industrial s'especifica que computen als efectes de l'edificabilitat màxima de la parcel·la, caldria motivar la proposta i en qualsevol cas caldria limitar aquest punt únicament a les zones industrials i terciàries, atès que no és objecte d'aquesta modificació les construccions auxiliars en les zones residencials.

  Les Normes urbanístiques vigents ja estableixen que les construccions auxiliars no són computables als efectes del càlcul de l'edificabilitat. Únicament es proposa, aprofitant la modificació d'aquest article, canviar de lloc aquesta condició, per tal que l'article quedi més ben ordenat. S'ha indicat en colors vermell i blau aquest canvi.

2.12. La modificació 3.3.1 proposa completar les condicions per incloure nous edificis al Catàleg de masies ajustant el redactat lleugerament per tal d'adaptar-se al TRLU. Altrament s'afegeix un apartat per tal de poder admetre en un futur, dins del catàleg, habitatges posteriors al primer instrument de planejament, per motius socials, per estar vinculades a una activitat agroramadera. Atès que d'acord amb l'article 47.3 TRLU aquestes construccions no són susceptibles d'estar incloses dins d'un catàleg de masies o cases rurals, caldria eliminar aquest apartat de l'article 280. *S'ha eliminat aquest apartat.*

2.13. La modificació 3.4.2 proposa ajustar la delimitació del PEU02. Parc fluvial excloent uns terrenys municipals inclosos dins del projecte de restauració fluvial, a desenvolupar properament, i ajustant les qualificacions d'aquests terrenys, per tal de permetre el desenvolupament d'aquest projecte, qualificant de Sistema d'espais lliures Parc Territorial (Clau SVt) la majoria de sòls vinculats al parc fluvial, deixant l'edifici existent i el seu entorn proper com a sòls d'influència del sistema hidràulic, i deixant la resta de sòls amb les qualificacions que ja preveia el POUM. En la pàgina 81 de la memòria, caldria eliminar la referència al catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, atès que aquest no és objecte d'aquesta modificació. *S'ha eliminat aquesta referència.*

2.14. Modificació 3.5.3, que proposa ajustar la regulació de competències per a l'autorització d'intervencions en els elements catalogats, eliminant l'apartat 4 de l'article 316 en que s'indica que les ampliacions i la implantació de nous usos en les masies incloses en el Catàleg de béns protegits requereixen l'informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, atès que el document considera que no és preceptiu requerir aquest informe previ.

- Tenir en compte les consideracions de l'informe del Departament de Cultura.

  Es manté la modificació proposada i es justifica millor, d'acord amb les converses mantingudes amb el Departament de Cultura.

2.15. Modificació 3.6.3, que proposa clarificar la regulació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la, i incorporar condicions als habitatges situats en planta baixa, per tal de millorar-ne les condicions d'habitabilitat, però mantenint un teixit urbà amb mixticitat d'usos:

- Eliminar l'apartat que proposa admetre de forma genèrica la implantació d'habitatges vinculats a activitats econòmiques implantades en PB, en les construccions existents al pati d'illa, incrementant la densitat ja establerta. *S'ha eliminat aquest apartat.*
- Comptabilitzar les superfícies que computin a efectes d'edificabilitat per determinar el nombre màxim d'habitatges. *S'ha justificat la proposta de càlcul de la superfície computable per determinar el nombre màxim d'habitatges, que en termes generals és la mateixa que estableix la normativa vigent.*
- Justificar que aquesta modificació no suposa cap increment d'aprofitament, de densitat, ni d'edificabilitat. *S'ha justificat que no suposa cap increment d'aprofitament, de densitat ni d'edificabilitat.*

2.16. La modificació 3.6.4 proposa incorporar condicions d'enjardinament als espais lliures de parcel·la, per tal de millorar-ne la definició i permetre entre altres l'aparcament, regulant-ho genèricament per a totes les zones, eliminant la regulació específica que actualment es fa en les zones industrials. Per coherència amb el propi document, caldria marcar de color vermell el redactat eliminat en els articles 241 i 245. *S'ha indicat de color vermell el redactat eliminat.*

2.17. La modificació 3.6.5 proposa completar la regulació de les modificacions de la topografia admeses en sòl urbà, tant per les edificacions situades en relació amb la parcel·la com per les edificacions situades en relació amb el vial, per tal de millorar l'adaptació topogràfica de les noves edificacions i evitar desajustos en els límits entre parcel·les. Per coherència amb el propi document, caldria marcar de color blau el redactat modificat en l'article 346 en la pàgina 112 de la memòria. *S'ha indicat de color blau el redactat modificat.*

2.18. La modificació 3.6.4 proposa incorporar condicions d'enjardinament als espais lliures de parcel·la, per tal de millorar-ne la definició i permetre entre altres l'aparcament, regulant-ho genèricament per a totes les zones, eliminant la regulació específica que actualment es fa en les zones industrials. Per coherència amb el propi document, caldria marcar de color vermell el redactat eliminat en l'article 241 i 245 en la pàgina 106 i 107 de la memòria. *S'ha indicat de color vermell el redactat eliminat.*

2.19. La modificació 3.6.5 proposa completar la regulació de les modificacions de la topografia admeses en sòl urbà, tant per les edificacions situades en relació amb la parcel·la com per les edificacions situades en relació amb el vial, per tal de millorar l'adaptació topogràfica de les noves edificacions i evitar desajustos en els límits entre parcel·les. Per coherència amb el propi document, caldria marcar de color blau el redactat modificat en l'article 346 en la pàgina 112 de la memòria. *S'ha indicat de color blau el redactat modificat.*

2.20. La modificació 3.6.8 proposa ajustar la regulació de la fondària edificable per adequar-la a les característiques del teixit urbà, evitant disfuncions, i aclarint aspectes que dificultaven la materialització del sostre corresponent a algunes parcel·les. S'ha detectat que en la normativa s'ha eliminat l'apartat 7 de l'article 353, sense que la modificació ho justifiqui. Per aquest motiu caldria esmenar aquest article i incloure en la normativa aquest apartat. *S'ha corregit aquest error incloent l'apartat 7 a la Normativa.*

2.21. Les modificacions 3.7.1 i 3.7.2 proposen completar i ajustar les definicions dels usos específics: habitatge familiar, habitatge plurifamiliar, residència col·lectiva, indústria,

artesania i tallers, serveis tècnics i ambientals, per tal de concretar-los millor i evitar disfuncions. Pel que fa als usos d'habitatge familiar i plurifamiliar, s'afegeix en aquets apartats l'ús d'allotjaments amb espais comuns complementaris, d'acord amb la normativa sectorial, i s'assimilen a l'ús de residència col·lectiva, pel que fa a la seva admissió en les diferents zones o situacions relatives, quan els habitatges disposin de més de 6 habitacions o peces assimilables. Caldria explicar i justificar aquesta determinació. *S'ha descartat la modificació dels articles 389 i 390, que defineixen els usos específics d'habitatge familiar i d'habitatge plurifamiliar. Per tant, en aquest apartat només s'inclou la modificació de l'article 391, que defineix l'ús de residència col·lectiva, per tal d'establir les superfícies mínimes dels espais d'ús comú en els casos que no hi ha normativa sectorial aplicable.*

2.22. Pel que fa a la gestió de residus, aquesta modificació té com a finalitat que l'ús quedi assimilat a l'ús industrial als efectes de la seva admissió en les diferents zones. Cal indicar que tot i que es proposi que les activitats de gestió de residus s'assimilin a l'ús industrial, d'acord amb l'article 34.5 bis del TRLU, i d'acord amb l'article 124 del POUM, les instal·lacions destinades a la gestió de residus, s'han d'entendre dins del sistema de serveis tècnics. Caldria mantenir aquest ús també dins de la definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals, a l'article 408, sens prejudici que s'assimili aquest ús a l'ús industrial. *S'ha mantingut l'ús de gestió de residus dins l'ús de Serveis tècnics i ambientals. S'ha especificat que 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, i s'ha establert una limitació a l'ús de gestió de residus en les zones residencials, limitant-les a activitats compatibles amb l'habitatge (reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial).*

2.23. La modificació 3.7.3 proposa incorporar la situació relativa d'admissió d'usos corresponent a una activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges que comparteixi l'accés amb els habitatges, que ara mateix era inexistent. I modificar alguns usos en el quadre de les situacions relatives. Al respecte, en la memòria, quan s'esmenta l'article 422 modificat a la pàgina 156, el quadre modificat no coincideix amb el que es descriu en la memòria, que és lleugerament diferent. Caldria esmenar aquest aspecte i fer que els dos quadres siguin coincidents. *S'ha corregit l'error incorporant en la Memòria el mateix quadre que hi ha en la normativa.*

2.24. La modificació 3.7.4 proposa ajustar el quadre d'usos admesos en les zones de sòl urbà per tal que doni resposta a les necessitats i desajustos detectats, incorporant algun ús que ara no està contemplat, admetent algun ús en alguna zona on ara no està admès i modificant algunes condicions en algun dels usos admesos. Caldria repassar el redactat actual i el modificat i marcar de color tot allò que s'hagi modificat, atès que s'han trobat alguns desajustos. *S'han indicat de color blau totes les modificacions dels quadres.*

2.25. La modificació 3.7.5 proposa ajustar i completar el quadre d'usos admesos en els equipaments, flexibilitzant els usos admesos, admetent l'ús de comerç com a ús complementari en totes les tipologies d'equipament, com ja s'admet en la gran majoria, admetent l'ús d'indústria, com a ús principal, amb finalitats socials o educatives, en els equipaments sòcio-culturals i educatius, admetre la gestió de residus, en els equipaments ambientals i aquest i l'ús d'oficines i administratiu com a ús principal en els equipaments

sense ús determinat (clau SE) per tal de no haver de tramitar un pla especial per a la seva implantació.

- Al respecte, caldria eliminar la possibilitat que en una parcel·la d'equipaments s'hi pugui implantar un ús industrial com a ús principal, que només s'hauria d'admetre vinculat a un ús principal admès, i limitat a finalitats socials, educatives o de recerca.
  S'ha incorporat la següent condició per a l'admissió de l'ús d'indústria en els equipaments docents i sòcio-culturals: 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.
- D'altra banda, tenint en compte que l'article 116 del POUM defineix l'equipament ambiental com el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a la pràctica d'activitats relacionades amb el coneixement i el respecte de l'entorn natural, caldria justificar la necessitat d'admetre les activitats de gestió de residus en aquest tipus d'equipaments.
  Els únics equipaments qualificats actualment com a equipaments ambientals són la deixalleria municipal i la planta de triatge. Per això cal que s'hi admetin les activitats de gestió de residus.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

(4 de desembre de 2025)

En l'apartat de Consideracions tècniques de l'informe, s'indica:

"La modificació puntual 4 del POUM de Vic té caràcter correctiu i d'ajustament de plànols amb la realitat física. Pel que fa a l'ordenació del domini públic, hi ha dos modificacions que cal avaluar, la zona de les Adoberies i el PEU 002, Parc Fluvial."

Pel que fa a la modificació en l'àmbit de les Adoberies, en la Conclusió de l'informe s'incorpora la següent prescripció:

"Pel que fa a la modificació de qualificació d'equipaments sense ús determinat (SE) en la zona de les adoberies de Vic, cal tenir en compte que se situa en zona inundable. Les actuacions en aquest àmbit estan regulades a l'article 14 bis "Limitacions als usos en zona inundable" del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per Real Decret 849/1986 d'11 d'abril. D'acord amb les disposicions de l'apartat 3 i 4 del mateix article 14bis, caldrà que les administracions competents fomentin l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció, tot d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015 de 9 de juliol i la normativa aplicable en aquest supòsit. Els usos admesos en la clau urbanística proposada SE, són, entre altres residències col·lectives. Per tant, tenint en compte la situació d'inundabilitat, caldrà evitar l'establiment de serveis i equipaments sensibles com centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat."

En el quadre d'usos admesos en la clau SE (equipament sense ús determinat), s'ha incorporat, pels usos de residència col·lectiva, docent i sanitari-assistencial, la següent condició: "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".

Pel que fa a la modificació de la delimitació de l'àmbit del PEU 02. Parc Fluvial, l'informe de l'ACA, en l'apartat de Consideracions tècniques, indica:

"Pel que fa al Parc Fluvial, resta dins de la zona inundable del riu Mèder i del riu Gurri. En tot cas, les modificacions preteses es destinen a espais lliures o espais fluvials objecte de renaturalització, pel que es disminueix la vulnerabilitat associada al risc d'inundació."

En l'apartat de Conclusions, l'informe no estableix cap prescripció relativa a la modificació de la delimitació del PEU02.Parc fluvial.

Informe de Protecció Civil

(5 de desembre de 2025)

L'informe és favorable.

L'informe conclou que la Modificació puntual núm. 4 del POUM, diversos ajustos i correccions de la normativa i de la documentació gràfica: *apartat 3.1.1: Incrementar el sòl qualificat d'equipament en la zona de les Adoberies, Vic*, és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil, i a la Instrucció tècnica de la DGPC, de data 2 d'abril de 2019, relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril.

Resolució sobre la inexistència d'efectes significatius en el medi ambient, Informe de l'Oficina territorial d'Acció i Avaluació ambiental de la Catalunya Central

(17 de desembre de 2025)

Es resol que la Modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient i que, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, amb el benentès que es doni compliment a les consideracions següents:

a) Caldrà obtenir l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves prescripcions, en relació amb la Modificació del PEU02 Parc fluvial si escau, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
   S'ha recaptat informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, el qual no ha incorporat cap prescripció en relació amb la Modificació del PEU02 Parc fluvial.
b) En el desenvolupament del Parc territorial, caldrà adoptar les mesures adients per tal d'evitar afeccions sobre l'entorn fluvial i per a integrar paisatgísticament les futures actuacions, així com donar com compliment a la normativa en matèria ambiental que sigui d'aplicació.
   Aquestes mesures s'adoptaran en el desenvolupament del parc territorial.