



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

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

La Modificació puntual núm. 1 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vic conté els següents documents:

## **1. MEMÒRIA**

**1.1. Memòria comprensiva**

**1.2. Memòria descriptiva i justificativa de la Modificació Puntual**

## **2. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA**

**2.1. Normativa**

**2.2. Catàleg de béns a protegir del municipi**

**2.3. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable**

**2.4. Plànols**



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

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

1. Memòria comprensiva

## MEMÒRIA COMPRESIVA

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 finalitat corregir diversos errors materials detectats en la documentació.

Les modificacions proposades es concreten globalment en el següent llistat:

1. Esmenar alguns errors materials detectats en diversos articles de la normativa del POUM
2. Realitzar alguns ajustos i aclariments en la Normativa del POUM, per tal de millorar-ne la comprensió i facilitar-ne l'aplicació
3. Resoldre algunes contradiccions i incoherències detectades entre diferents articles de la normativa del POUM
4. Esmenar alguns errors materials detectats en les fitxes urbanístiques d'alguns àmbits de desenvolupament
5. Esmenar alguns errors materials o incoherències en les fitxes d'alguns elements o conjunts històrics inclosos en el Catàleg de béns a protegir del municipi.
6. Esmenar alguns errors materials en les fitxes d'algunes masies incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.
7. Esmenar alguns errors materials detectats en la documentació gràfica del POUM



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

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

1.2. Memòria descriptiva i justificativa

## Índex

<b>0. DOCUMENT COMPRESIU DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES RESPECTE EL DOCUMENT DE L'APROVACIÓ INICIAL .....</b>	<b>6</b>
<b>0.1. ANTECEDENTS DE LA TRAMITACIÓ .....</b>	<b>6</b>
<b>0.2. RELACIÓ DE LES PRINCIPALS MODIFICACIONS INTRODUÏDES.....</b>	<b>6</b>
<b>1. PREVI .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. FINALITAT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2. ANTECEDENTS .....</b>	<b>8</b>
<b>2. INICIATIVA I QUALIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>9</b>
<b>3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ. BASES JURÍDIQUES.....</b>	<b>10</b>
<b>4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1. ESMENA D'ERRORS MATERIALS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>11</b>
4.1.1. Article 20. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable 11	
4.1.2. Article 51. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme amb el plantejament.....	12
4.1.3. Article 88. Proteccions del sistema viari .....	14
4.1.4. Article 166. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3b .....	16
4.1.5. Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g .....	17
4.1.6. Articles 202, 204 i 206. Condicions d'ordenació de les subzones R5b, R5c i R5d .....	18
4.1.7. Article 224. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona industrial (clau A1).....	21
4.1.8. Article 241. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b. ....	22
4.1.9. Article 251. Delimitació i ordenació dels plans de millora urbana .....	23
4.1.10. Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana .....	23
4.1.11. Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.....	24
4.1.12. Article 303. Àmbits de protecció.....	26
4.1.13. Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.....	26
4.1.14. Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la.....	30
4.1.15. Article 346. Adaptació topogràfica del terreny .....	31
4.1.16. Article 354. Parets mitgeres .....	34

4.1.17. Article 409. Definició de l'ús funerari.....	35
4.1.18. Article 425. Regulació dels usos en els equipaments .....	35
<b>4.2. AJUSTOS I ACLARIMENTS EN LA NORMATIVA DEL POUM .....</b>	<b>37</b>
4.2.1. Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents .....	37
4.2.2. Article 81. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat especial (clau "SXe") .....	42
4.2.3. Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXc")....	42
4.2.4. Concretar el tipus bàsic d'edificació en les zones R2, R5 i R6. Ajust dels articles 142, 196, 205 i 207.....	43
4.2.5. Articles 229 i 239, de Condicions d'ordenació i edificació aplicables a les subzones A1a i A2b .....	46
4.2.6. Article 343. Espai lliure de parcel·la .....	51
4.2.7. Article 352. Front principal i front secundari .....	51
4.2.8. Article 358. Edificació principal.....	54
4.2.9. Article 362. Sostre d'un edifici .....	54
4.2.10. Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica.....	55
4.2.11. Article 374. Últim forjat .....	57
4.2.12. Article 375. Cobertes i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora.....	57
4.2.13. Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions .....	65
4.2.14. Article 381. Patis de ventilació i il·luminació.....	66
4.2.15. Article 423. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà.....	67
<b>4.3. Resoldre contradiccions entre diferents articles de la normativa .....</b>	<b>78</b>
4.3.1. Regulació de l'ocupació de les plantes soterrani en les edificacions situades en relació a la parcel·la. Ajust dels articles 176 i 371. ....	78
4.3.2. Ajustar la definició d'alguns paràmetres d'ordenació de l'edificació referits al carrer, per tal de donar coherència als diferents articles de la normativa. Ajust dels articles 348 i 351.....	80
4.3.3. Coherència entre diferents articles respecte la regulació dels cossos sortints. Ajust dels articles 344, 345 i 379.....	81
4.3.4. Coherència entre diferents articles respecte la tramitació d'algunes actuacions en sòl no urbanitzable. Ajust de l'article 268. ....	87
4.3.5. Coherència entre diferents articles respecte els usos admesos en les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies. Ajust dels articles 287 i 289 .....	90
4.3.6. Coherència entre diferents punts de l'article 421 respecte les situacions relatives admissibles dels usos. ....	93

<b>4.4. ESMENA D'ERRORS MATERIALS EN FITXES URBANÍSTIQUES D'ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT .....</b>	<b>97</b>
4.4.1. PAU 05 - La Central.....	97
4.4.2. PAU 19 – Joan Amades.....	97
4.4.3. PAU 22 – Carrer Collsacabra.....	98
4.4.4. PAU 24 – Prat d'en Galliners.....	99
4.4.5. PAU 44 - Plaça de la Noguera .....	104
4.4.6. SND 01 – Pla de Sant Francesc.....	104
<b>4.5. ESMENA D'ERRORS EN EL CATÀLEG DE BÉNS a protegir.....</b>	<b>106</b>
4.5.1. Corregir el redactat de l'apartat Condicions d'edificació de la Fitxa del conjunt del Centre Històric A 000 001 .....	106
4.5.2. Corregir les dades urbanístiques de la Fitxa A468 001. Antic Seminari Diocesà ....	106
4.5.3. Corregir el sostre màxim en la Fitxa A434 025. Casa Bassols.....	107
4.5.4. Corregir la clau urbanística en la Fitxa B266 000 - Plaça Major .....	108
4.5.5. Corregir la clau urbanística en la Fitxa B266 001. Varis: Plaça Major .....	108
4.5.6. Corregir el codi de la Fitxa M 310 018. La Font Gran .....	108
4.5.7. Corregir l'àmbit de protecció arqueològica en la Fitxa V000 001. Entorn de protecció /Conques visuals .....	109
4.5.8. Corregir el nom de la masia N008 M09. Masferrer .....	109
4.5.9. Definir el material de les teulades pel grau de protecció 4 en les Fitxes de conjunts catalogats .....	110
<b>4.6. ESMENA D'ERRORS EN EL CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>112</b>
4.6.1. Corregir el reportatge fotogràfic de la Fitxa D007. El Roure .....	112
4.6.2. Corregir el nom de la masia A011. El Blanch .....	112
4.6.3. Corregir el nom de la masia B 019. La Talleda .....	114
4.6.4. Corregir el llistat de masies de l'apartat 1.6.1. del Catàleg de masies.....	115
<b>4.7. ESMENA D'ERRORS Materials EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>	<b>118</b>
4.7.1. Indicar l'aprofitament privat del subsòl del pas públic d'accés al parc de Can Pau Raba 118	
4.7.2. Ajustar delimitació equipament de Can Pau Raba i delimitar sistema de serveis tècnics. 118	
4.7.3. Indicar l'edificabilitat màxima de l'illa compresa entre els carrers de Tavertet, Tavèrnoles, Sant Joan de Fàbregues i l'AVINGUDA del Bruguer .....	119



4.7.4.	Indicar correctament la qualificació urbanística de l'edifici situat a la Ronda de Camprodon .....	120
4.7.5.	Eliminar la franja grafiada com espai lliure al carrer de Francesc Sancliment .....	120
4.7.6.	Ajustar la zonificació de les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88-90, i la classificació de les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88 i del carrer Sant Jaume 35. ....	121
4.7.7.	Ajustar la classificació de les finques del carrer del Camp 5-17.....	122
4.7.8.	Ajustar la zonificació de la finca situada a la cantonada del carrer de la Marinada amb el carrer de les Escoles de la Guixa a la realitat física .....	123
4.7.9.	Corregir l'error material en la identificació de l'element patrimonial corresponent al mur del convent de La Guixa en els plànols d'ordenació.....	123
4.7.10.	Ajustar el límit entre el sistema d'equipaments i el sistema viari al carrer de Cardona 124	
4.7.11.	Ajustar la zonificació en les finques del carrer de la Ramada 21 i 23 .....	125
4.7.12.	Ajustar la classificació de la finca del carrer Costa d'en Paratge 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 125	
4.7.13.	Indicar correctament l'element A024 011 del Catàleg de béns a protegir .....	126
4.7.14.	Indicar correctament l'element B266 039 del Catàleg de béns a protegir .....	126
4.7.15.	Indicar correctament l'element H265 024 del Catàleg de béns a protegir .....	127
4.7.16.	Corregir la llegenda del plànol de patrimoni dels conjunts .....	128
4.7.17.	Completar el traçat del camí que transcorre entre les cases rurals de la Casanova del Maset i les Estries i el sòl urbà de la Guixa .....	128
4.7.18.	Corregir error material en el títol d'alguns fulls del plànol O.01. Classificació del sòl 129	
4.7.19.	Indicar els elements E000 002 i M600 001 del Catàleg de béns a protegir en els plànols d'ordenació .....	130
4.7.20.	Ajustar la delimitació entre els conjunts històrics de les Rambles exteriors, l'Eixample Morató i els creixements lineals .....	131
4.7.21.	Assenyalar, mitjançant l'asterisc corresponent a element catalogat, algunes masies incloses en el Catàleg de béns a protegir.....	132
4.7.22.	Corregir la delimitació de l'àrea d'expectativa arqueològica, àmbit de protecció 2133	
4.7.23.	Ajustar la qualificació d'un tram del carrer de Folgueroles .....	134
4.7.24.	Ajustar la classificació de les finca inclosa en el PAU22. Carrer Collsacabra.....	135
4.7.25.	Corregir el nom de la masia La Font de Sant Pere en la documentació gràfica .....	136
4.7.26.	Corregir el nom de la masia Mas Comerma en la documentació gràfica .....	137
4.7.27.	Corregir el nom i el codi de la masia Casanova del Pujolar .....	137

5. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA .....139

# 0. DOCUMENT COMPRESIU DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES RESPECTE EL DOCUMENT DE L'APROVACIÓ INICIAL

## 0.1. ANTECEDENTS DE LA TRAMITACIÓ

En sessió de data 8 de juny de 2020, el Ple de l'Ajuntament aprova inicialment l'expedient corresponent a la modificació puntual núm. 1 del POUM de Vic "Modificació MP01 esmena errors materials de la documentació del POUM". L'expedient es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació, en data 19 de juny, d'un edicte al BOPB, al diari El Punt Avui i a la seu electrònica municipal. En aquest període es va presentar una al·legació amb registre d'entrada 16.045 de data 17 de juliol de 2020. I fora de termini es van presentar dues al·legacions, amb registre d'entrada 17.158 i 17.186, ambdues en data 29 de juliol de 2020.

## 0.2. RELACIÓ DE LES PRINCIPALS MODIFICACIONS INTRODUÏDES

El present document de modificació puntual del POUM "Modificació puntual del POUM de Vic. MP01. Esmena d'errors materials" recull les següents modificacions respecte el document aprovat inicialment:

1.- Aquells aspectes de l'al·legació presentada pel Sr. Jordi Serrallonga Datsira en nom i representació de la companyia mercantil COSTA FOOD MEAT S.L., amb registre d'entrada 16045, que han estat estimats favorablement. En aquest sentit:

- En l'article 81, que regula les condicions d'ordenació i ús del sistema viari SXe (vialitat especial), donat que en aquest sistema viari es preveu la restricció de l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dóna servei, es recull la possibilitat d'admetre la instal·lació dels elements i construccions necessàries per a la vigilància i el control de l'accés.

2.- Aquells aspectes de les dues al·legacions amb contingut idèntic presentades pel Sr. Jordi Oller Campdelacreu, en representació de la societat VicSert 2017 S.L, i en representació de la societat Vic Convent S.L., amb registre d'entrada 17158 i 17186 respectivament, que han estat estimats favorablement. En aquest sentit:

- Es completa el redactat de l'article 381, que regula els patis de ventilació i il·luminació, clarificant de quina manera computa la seva superfície en el sostre de l'edifici.
- En l'article 379, s'ha concretat que els balcons i terrasses volades que limiten amb espais intermedis amb l'exterior es consideren cossos sortints oberts.

Altres modificacions introduïdes, resultat de l'anàlisi de les al·legacions rebudes:

1.- En l'article 379, cossos sortints:

- S'ha incorporat que els cossos sortints es consideraran cossos sortints oberts quan, a més de no tenir paraments laterals fixes, tampoc tinguin altres elements fixes per damunt de 1,20m d'alçada.
- S'ha simplificat la regulació dels espais intermedis amb l'exterior, establint un criteri únic respecte els supòsits en els quals la seva superfície no computa, i eliminant la restricció de que han de donar servei al 80% dels habitatges de l'edifici, ja que aquesta determinació pot esdevenir incoherent amb les característiques d'ubicació, orientació o característiques de l'edifici.

2.- En l'article 358. Edificació principal:

- En l'aprovació inicial es deia que la superfície dels espais exteriors coberts computava un 50%. Es manté aquesta determinació per les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o illa, però s'afegeix

que 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, ja que en aquestes zones el sostre màxim ve determinat per una profunditat edificable i un nombre màxim de plantes i els espais exteriors coberts han de situar-se dins aquest envoltent màxim.

3.- En l'article 381. Patis de ventilació i il·luminació:

- Per tal de simplificar l'aplicació de la normativa i evitar contradiccions, s'ha eliminat la determinació de les dimensions i superfícies mínimes dels patis de ventilació i il·luminació fent referència únicament a les dimensions mínimes establertes per la normativa sectorial vigent.

# 1. PREVI

## 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 finalitat corregir diversos errors materials detectats en la documentació.

L'abast de la present modificació puntual de planejament, es circumscriu a l'ajust en el redactat d'alguns articles de la normativa vigent, la correcció d'alguns errors gràfics detectats en els plànols d'ordenació, la correcció d'algunes fitxes del Catàleg de béns a protegir del municipi i la correcció d'algunes fitxes del Catàleg de masies i altres construccions en sòl no urbanitzable.

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 transcurs d'aquests primers mesos de vigència del POUM, s'han detectat alguns errors materials en el document i també s'han detectat alguns aspectes de la normativa que requereixen aclariments o ajustos per facilitar-ne la interpretació.

## 2. INICIATIVA I QUALIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa de la formulació del present document correspon a l'Ajuntament de Vic.

La proposta presentada, en cap cas, comporta modificacions del règim urbanístic, atès que no fa cap precisió respecte la classificació ni la qualificació del sòl municipal, ni tampoc delimita o modifica cap sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística. Així doncs, en referència a l'article 73 del TRLU, l'aprovació inicial d'aquest document no comporta l'obligació de suspendre la tramitació de plans derivats concrets, projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com tampoc suspendre l'atorgament de qualsevol tipus de llicència o altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

### 3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ. BASES JURÍDIQUES

Les circumstàncies que justifiquen la tramitació d'aquesta modificació puntual és la necessitat de corregir diversos errors detectats en la documentació gràfica i escrita del POUM.

De conformitat amb els articles 94 a 96 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (en endavant TRLU), el planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, és susceptible de modificació.

Les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic, en l'Article 12. *Modificació i adaptació del POUM* preveuen, també, la possibilitat de modificació del planejament.

La modificació del planejament no pot comportar l'adopció de nous criteris respecte l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, ni l'alteració del planejament general consistent en la modificació de la classificació del sòl urbanitzable que comporti per si mateixa o en conjunt amb les modificacions aprovades els darrers tres anys, un increment superior al 20% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable amb les obres d'urbanització executades.

En relació al que determina l'article 73 del TRLU referent a l'acord de suspensió de tràmits urbanístics i d'atorgament de llicències i altres autoritzacions connexes i atès que la modificació puntual no altera el règim urbanístic del sòl, limitant el seu abast a la modificació d'articles de la normativa urbanística referits a paràmetres reguladors de l'edificació, l'adopció d'aquesta mesura no és preceptiu.

## 4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Les modificacions proposades són les següents:

### 4.1. ESMENA D'ERRORS MATERIALS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Esmena d'errors materials en els següents articles de la Normativa Urbanística:

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

S'ha detectat que en els apartats 1 i 2 de l'article es repeteix dues vegades seguides "en sòl no urbanitzable". Es tracta d'un error material que es proposa corregir.

#### **Article 20. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable *Redactat actual dels apartats 1 i 2***

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

#### **Article 20. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable *Redactat modificat dels apartats 1 i 2***

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



#### 4.1.2. Article 51. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme amb el plantejament

S'ha detectat que els punts c, d, e, f i g de l'apartat 2 de l'article 51 no corresponen a subapartats de l'apartat 2 si no que haurien de constituir apartats independents. Es proposa numerar-los com a apartats 3, 4, 5, 6 i 7.

##### **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. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents** d'aquestes Normes i no es podran realitzar rehabilitacions de grau alt en tant no s'adaptin al nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada reguladora màxima establerts a aquest POUM.
  - b. Per ultrapassar la profunditat edificable:

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

En les construccions, edificacions i instal·lacions en la que la situació de disconformitat sigui deguda a l'incompliment de les separacions mínimes als límits de parcel·la s'admetran les actuacions de rehabilitació de grau baix i de rehabilitació de grau mitjà previstes en l'**Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents** d'aquestes Normes i al planejament derivat que sigui d'aplicació.
2. En els edificis amb volum disconforme, les següents actuacions hauran de tenir en compte les següents consideracions:
  - a. Substitució de l'edificació

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

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

c. Habitatges en sòl no urbanitzable:

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

d. 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.

e. 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.

f. 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.

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

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

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

b. Per ultrapassar la profunditat edificable:

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

c. Per ultrapassar les separacions mínimes a límits:

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

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

- a. Substitució de l'edificació

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

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

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

3. Habitatges en sòl no urbanitzable:

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

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

#### **4.1.3. Article 88. Proteccions del sistema viari**

En els punts a i c de l'apartat 1 de l'article 88 es fa referència a les diferents carreteres que travessen el terme municipal indicant el codi de cadascuna d'elles. S'ha detectat que manquen els codis d'algunes de les carreteres convencionals que travessen el municipi. També s'ha detectat un error gramatical en la paraula geotècniques, ja que està escrita erròniament amb un guió.

Es proposa ajustar el redactat, fent referència a les carreteres convencionals presents al municipi sense concretar-les, i corregir l'error ortogràfic detectat.

#### 4.1.3.1 Proteccions del sistema viari *Redactat actual de l'apartat 1*

1. D'acord amb el que s'estableix en la legislació sectorial vigent, s'estableixen, les següents zones:
  - a. Zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons **geo-tècniques** del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 m d'amplada en les autopistes i les vies preferents (C-17 i C-25) i els seus ramals i de 3 m en les carreteres convencionals (**C-25D i B-520**). D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona de domini públic es prohibeix qualsevol tipus d'activitat, incloent la instal·lació de serveis i els seus elements auxiliars, camins de serveis, tanques, plantacions i /o proteccions acústiques a excepció dels elements vinculats a mesures estructurals preventives del risc químic per transport de mercaderies perilloses.
  - b. Zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 25 m en les autopistes i vies preferents i de 8 m en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.
  - c. Zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 100 m en les autopistes i vies preferents, de 50 m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 m en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades. En els sòls compresos per la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents.
  - d. Línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a 50 m en les autopistes, les vies preferents (C-17 i C-25) i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a 25 m en la resta de les carreteres (**C-25D i B-250**).

#### 4.1.3.2 Proteccions del sistema viari *Redactat modificat de l'apartat 1*

1. D'acord amb el que s'estableix en la legislació sectorial vigent, s'estableixen, les següents zones:
  - a. Zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons **geotècniques** del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 m d'amplada en les autopistes i les vies preferents (C-17 i C-25) i els seus ramals i de 3 m en les carreteres convencionals. D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona de domini públic es

prohibeix qualsevol tipus d'activitat, incloent la instal·lació de serveis i els seus elements auxiliars, camins de serveis, tanques, plantacions i /o proteccions acústiques a excepció dels elements vinculats a mesures estructurals preventives del risc químic per transport de mercaderies perilloses.

- b. Zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 25 m en les autopistes i vies preferents i de 8 m en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.
- c. Zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 100 m en les autopistes i vies preferents, de 50 m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 m en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades. En els sòls compresos per la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents.
- d. Línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a 50 m en les autopistes, les vies preferents (C-17 i C-25) i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a 25 m en la resta de les carreteres.

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

En l'apartat 2 de l'article 166 es determinen, per a la subzona R3b, les alçàries reguladores màximes en funció del nombre màxim de plantes definides en els plànols d'ordenació. S'ha detectat un error en aquest apartat donat que, si bé els plànols d'ordenació determinen per algunes finques qualificades com R3b un nombre màxim de plantes de planta baixa i 6 plantes pis, l'alçària reguladora màxima per als edificis de planta baixa i 6 plantes pis no està especificada.

Per això, es proposa establir, per als edificis de planta baixa i 6 plantes pis, una alçària reguladora màxima de 22,75 m, que és la mateixa ARM aplicada en claus urbanístiques similars per als edificis de planta baixa i 6 plantes pis.

#### **Article 192. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3b. *Redactat actual de l'apartat 2***

##### **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
- Planta Altell: No s'admet

**Article 192. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3b. *Redactat modificat de l'apartat 2***

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

**4.1.5. Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g**

En els apartats 2 i 3 de l'article 192, hi ha un error en el redactat ja que es fa referència a una clau urbanística errònia. Es proposa corregir el redactat fent referència a la clau urbanística correcta.

**Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g. *Redactat actual dels apartats 2 i 3***

2. R4g2 Portal de la Rambla 1

S'integren en aquesta subzona aquelles edificacions que, trobant-se en la façana est del carrer Portal de la Rambla, entre el carrer del Pla de Balenyà i la Rambla del Carme, s'identifiquen amb la clau **4c5** en els plànols d'ordenació corresponents.

Edificabilitat màxima: 3.080,35 m<sup>2</sup>st

3. R4g3 Portal de la Rambla 2

S'integren en aquesta subzona aquelles edificacions que, trobant-se en la façana oest del carrer Portal de la Rambla, entre el carrer del Pla de Balenyà i la Rambla del Carme, s'identifiquen amb la clau **4c6** en els plànols d'ordenació corresponents.

Edificabilitat màxima: 4.479,28 m<sup>2</sup>st

**Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g. *Redactat modificat dels apartats 2 i 3***

2. R4g2 Portal de la Rambla 1

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

Edificabilitat màxima: 3.080,35 m<sup>2</sup>st

3. R4g3 Portal de la Rambla 2

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

Edificabilitat màxima: 4.479,28 m<sup>2</sup>st

**4.1.6. Articles 202, 204 i 206. Condicions d'ordenació de les subzones R5b, R5c i R5d**

En els articles 202, 204 i 206, que regulen els paràmetres d'ordenació de les subzones R5b, R5c i R5d respectivament, s'ha detectat que, tot i que en la zona R5 el tipus d'ordenació de l'edificació és en relació amb el vial, el paràmetre de l'alineació de l'edificació respecte el vial està determinat dins l'apartat de paràmetres en relació amb la parcel·la, com a "distància de l'edificació a carrer" (clau R5b) o "distància de l'edificació a carrer/límits" (claus R5c i R5d).

Es proposa modificar els esmentats articles, incorporant les determinacions relatives a l'alineació de l'edificació respecte el vial en l'apartat de paràmetres referits al carrer, i eliminant la referència a la distància a límits donat que aquest paràmetre no és d'aplicació en el tipus d'ordenació de l'edificació en relació amb el vial.

4.1.6.1 Modificació de l'Article 202

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

e. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: segons plànols
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 5,80 m

f. **Paràmetres en relació amb la parcel·la:**

- **Distància de l'edificació a carrer: 5 m**

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

- Fondària edificable màxima: 12 m

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
  - a. Paràmetres propis de parcel·la:
    - Parcel·la mínima: segons plànols
    - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 5,80 m
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
  - *Alineació de l'edificació respecte el carrer: 5 m*
  - Fondària edificable màxima: 12 m
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
  - Nombre màxim de plantes: B1
  - Alçària reguladora màxima: 7,80 m
  - Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació al carrer
  - Planta baixa: en relació al carrer

4.1.6.2 Modificació de l'Article 204

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

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

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



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

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

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

4.1.6.1 Modificació de l'Article 206

**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 m<sup>2</sup>
    - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m
  - b. **Paràmetres en relació amb la parcel·la:**
    - **[Distància de l'edificació a carrer/límits: segons plànols](#)**
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
  - Fondària edificable màxima: segons plànols
3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI
  - Nombre màxim de plantes: segons plànols
  - Alçària reguladora màxima:
    - B: 3,10 m
    - B1: 6,20 m
    - B2: 9,30 m
  - Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació amb la parcel·la

- Planta baixa: en relació amb la parcel·la

**Article 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 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

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

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

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

S'ha detectat un error material en el tercer paràgraf de l'article 224, ja que s'utilitzen dues preposicions seguides (en. amb). Es proposa ajustar el redactat eliminant la preposició *en* de la frase.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'apartat 1.c de l'article 241, on es regulen les separacions mínimes a partions, hi ha un error en el redactat ja que en la redacció actual es fa referència a les separacions a vials i en canvi ha de fer referència a la separació a partions. Es proposa ajustar el redactat per tal que sigui coherent.

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 1500 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: 20,00 m

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

- Índex d'edificabilitat: 1,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, 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 **vials** 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 m<sup>2</sup>
  - Front mínim de parcel·la: 20,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
  - Índex d'edificabilitat: 1,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, 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.

#### 4.1.9. Article 251. Delimitació i ordenació dels plans de millora urbana

En l'article 251, en el qual s'explica la delimitació dels plans de millora urbana, s'ha detectat un error material en l'apartat 1, el qual diu que es delimiten 17 plans de millora urbana, mentre que el nombre de plans de millora urbana delimitats pel POUM és de 10. Es proposa corregir aquest error.

##### **Article 251. Delimitació i ordenació dels diferents plans de millora urbana. *Redactat actual de l'apartat 1***

1. En el sòl urbà el POUM delimita **17** plans de millora urbana, i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.

##### **Article 251. Delimitació i ordenació dels diferents plans de millora urbana. *Redactat modificat de l'apartat 1***

1. En el sòl urbà el POUM delimita **10** plans de millora urbana, i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.

#### 4.1.10. Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

En l'article 252, que regula els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana, s'ha detectat un error material en l'apartat 5a, el qual diu "Pla parcial urbanístic" i en canvi ha de dir "Pla de millora urbana". Per tant es proposa corregir el redactat.

**Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana. *Redactat actual de l'apartat 5***

5. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla de millora urbana, són les següents:
  - a. L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant **Pla parcial urbanístic**.
  - b. Els objectius que caracteritzen cada sector.
  - c. Els elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableixen, els quals tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent Pla de millora urbana.
  - d. Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
  - e. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector de planejament.

**Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana. *Redactat modificat de l'apartat 5***

5. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla de millora urbana, són les següents:
  - a. L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant **Pla de millora urbana**.
  - b. Els objectius que caracteritzen cada sector.
  - c. Els elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableixen, els quals tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent Pla de millora urbana.
  - d. Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
  - e. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector de planejament.

**4.1.11. Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat**

En l'article 255, que regula els paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, s'ha detectat un error en l'apartat 1, el qual explica el contingut i les determinacions de les fitxes normatives dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. L'apartat 1 de l'article incorpora un llistat dels diferents apartats que contenen les fitxes normatives dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. S'ha detectat que hi manca un últim apartat, referent al règim transitori d'edificació i usos. Aquest apartat sí que hi és en la versió en castellà de la normativa del POUM.

Es proposa incorporar un últim punt en l'apartat 1 de l'article 255, que expliqui l'apartat "Règim transitori d'edificació i usos", per tal que el llistat sigui coincident amb els apartats continguts en les fitxes normatives dels sectors i amb la versió en castellà de la normativa.

**Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. *Redactat actual de l'apartat 1***

1. El contingut i determinacions de les fitxes normatives dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, s'estructuren en base als següents apartats:

- a. Àmbit: Es defineix l'àmbit del sector de planejament amb la superfície total expressada en m<sup>2</sup>, segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques.
- b. Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per a desenvolupar el corresponent Pla parcial urbanístic, així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector, amb les especificacions següents:

Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat

El coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, expressat en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. L'edificabilitat corresponent a diferents usos es determina en les fitxes amb un percentatge respecte l'edificabilitat total.

La densitat màxima d'habitatges, expressada en hab/Ha

Les determinacions fonamentals de l'ordenació de zones i sistemes

Els usos globals del sector

- d. Cessions: Cessió del sòl destinat a sistemes. Cessió de l'aprofitament urbanístic en els termes que assenjala el TRLUC.
- e. Condicions de gestió i execució: on es determina el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.

**Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. *Redactat modificat de l'apartat 1***

1. El contingut i determinacions de les fitxes normatives dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, s'estructuren en base als següents apartats:

- a. Àmbit: Es defineix l'àmbit del sector de planejament amb la superfície total expressada en m<sup>2</sup>, segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques.
- b. Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per a desenvolupar el corresponent Pla parcial urbanístic, així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector, amb les especificacions següents:

Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat

El coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, expressat en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. L'edificabilitat corresponent a diferents usos es determina en les fitxes amb un percentatge respecte l'edificabilitat total.

La densitat màxima d'habitatges, expressada en hab/Ha

Les determinacions fonamentals de l'ordenació de zones i sistemes

Els usos globals del sector

- d. Cessions: Cessió del sòl destinat a sistemes. Cessió de l'aprofitament urbanístic en els termes que assenyalava el TRLUC.
- e. Condicions de gestió i execució: on es determina el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.
- f. Règim transitori d'edificació i usos: en determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es poden atorgar mentre l'àmbit no es desenvolupa.

#### 4.1.12. Article 303. Àmbits de protecció

S'ha detectat que la redacció actual de l'article 303 conté alguns errors sintàctics. Es proposa corregir el redactat de l'article per tal de millorar-ne la comprensió.

##### **Article 303. Àmbits de protecció. *Redactat actual***

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

##### **Article 303. Àmbits de protecció. *Redactat modificat***

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

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

En l'article 321, s'ha detectat un error en el quadre de l'apartat 3, ja que els articles 345 i 346 no corresponen amb els articles de la normativa. En la redacció actual diu *Article 345. Adaptació topogràfica del terreny* i *Article 346. Línia d'edificació* i en canvi els noms correctes són: *Article 345. Línia d'edificació* i *Article 346. Adaptació topogràfica del terreny*. Es proposa ajustar el llistat per corregir l'error.

##### **Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística. *Redactat actual de l'apartat 3***

3. En relació amb els tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el Capítol II d'aquest títol:

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



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

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

**Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.** *Redactat modificat de l'apartat 3*

3. En relació amb els tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el Capítol II d'aquest títol:

SECCIÓ	SUBSECCIÓ	ARTICLE	EN RELACIÓ AL VIAL	EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA	EN RELACIÓ AMB L'ILLA
PARÀMETRES REFERENTS A LA PARCEL·LA	Ss 1a PARÀMETRES PROPIES DE LA PARCEL·LA	333	Parcel·la i illa	•	•
		334	Parcel·la mínima	•	•
		335	Forma de la parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la	•	•
		336	Terreny i pendent d'una parcel·la	•	•
		337	Solar	•	•

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

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

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

#### 4.1.14. Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la.

En l'article 339, s'ha detectat un error material en el punt f de l'apartat 6, donat que les determinacions d'aquest punt són contradictòries amb les condicions dels volums disconformes. Així mateix, també s'ha detectat que es fa referència a l'article 252 del RLU i en canvi caldria fer referència a l'article 45 del RLPD.

Es proposa eliminar el punt f de l'apartat de 6 de l'article 339, que es considera un error material, i ajustar la referència a la legislació vigent.

#### 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 correcta inscripció registral.
- e. En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb **l'article 252 del RLU**, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
- f. **En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.**

**Article 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 correcta inscripció registral.
  - e. En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb **l'article 45 del RPLU**, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.

**4.1.15. Article 346. Adaptació topogràfica del terreny**

L'apartat 2d de l'article 346 determina com s'han de disposar les plataformes d'anivellament del terreny a l'interior de les parcel·les. Per tal de clarificar aquestes determinacions, es proposa dibuixar, en la figura 1, la franja delimitada pels "talussos ideals" a què fa referència el redactat de l'article.

**Article 346. Adaptació topogràfica del terreny. *Redactat actual de l'apartat 2***

- 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  $\geq 2.000 \text{ m}^2$ , separació de 3 m  
 Superfície  $\geq 800$  i  $< 2.000 \text{ m}^2$ , 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%.

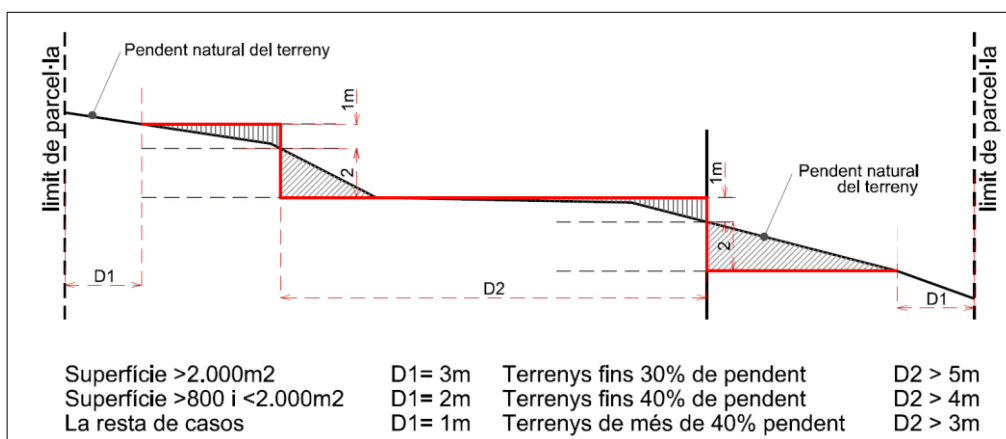


Figura 1

- 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.

**Article 346. Adaptació topogràfica del terreny. *Redactat modificat de l'apartat 2***

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  $\geq 2.000 \text{ m}^2$ , separació de 3 m
    - Superfície  $\geq 800$  i  $< 2.000 \text{ m}^2$ , 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%.

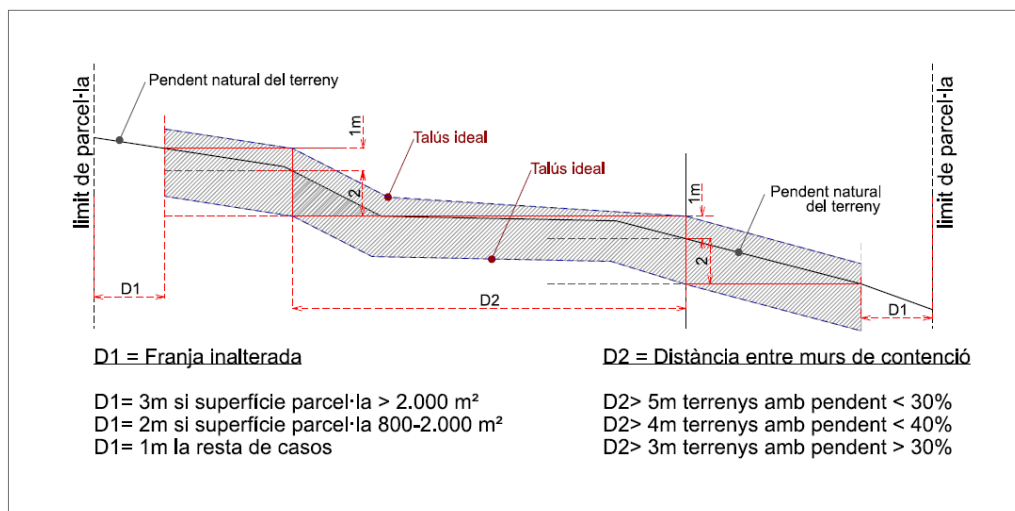


Figura 1

- 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.

#### 4.1.16. Article 354. Parets mitgeres

En l'apartat 3 de l'article 354, que regula les parets mitgeres, s'ha detectat un error material donat que fa referència a l'*Ordenança de regulació de les Condicions d'Adaptació al Paisatge*, mentre que el nom correcte de l'ordenança és *Ordenança del paisatge*.

Es proposa doncs ajustar el redactat de l'article per tal que la referència sigui correcta.

#### Article 354. Parets mitgeres. **Redactat actual de l'apartat 3**

- 3. Les parets mitgeres s'hauran d'adequar a les condicions establertes a l'*Ordenança de Regulació de les Condicions d'Adaptació al Paisatge*

#### Article 354. Parets mitgeres. **Redactat modificat de l'apartat 3**

- 3. Les parets mitgeres s'hauran d'adequar a les condicions establertes a l'*Ordenança del Paisatge*.

#### 4.1.17. Article 409. Definició de l'ús funerari

S'ha detectat un error material en l'article 409, ja que s'utilitzen dues preposicions seguides (en. amb). Es proposa ajustar el redactat eliminant la preposició *amb*.

##### Article 409. Definició de l'ús funerari. *Redactat actual*

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

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

##### Article 409. Definició de l'ús funerari. *Redactat modificat*

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

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

#### 4.1.18. Article 425. Regulació dels usos en els equipaments

En l'article 425, s'ha detectat un error material en el quadre d'usos admesos en les diferents zones d'equipaments, ja que per l'equipament SEp (equipaments de protecció i seguretat) no s'ha marcat l'ús d'oficines i administratiu com a ús principal, i caldria marcar-lo d'acord amb la naturalesa d'aquest tipus d'equipament.

##### 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					
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

## 4.2. AJUSTOS I ACLARIMENTS EN LA NORMATIVA DEL POUM

Es proposa realitzar alguns ajustos i aclariments en la Normativa del POUM, per tal de millorar-ne la comprensió i facilitar-ne l'aplicació.

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

En l'article 49 es regulen les obres autoritzables en les edificacions construïdes abans de l'executivitat del POUM en funció del tipus d'actuació admesa.

S'han detectat que la redacció d'alguna de les determinacions pot resultar confosa, dificultant-ne l'aplicació. Per això es proposa ajustar el redactat d'alguns apartats per tal de clarificar i completar la classificació de les obres admeses.

Concretament, es proposa: clarificar quan es parla de redistribució interior de les entitats i quan de la redistribució entre diferents entitats amb alteració dels límits entre aquestes; diferenciar entre actuacions globals en tot l'edifici i actuacions parcials; diferenciar les obres de modificació de volum i/o sostre en funció de si són obres d'enderroc, obres d'ampliació o de compensació de volums; i establir com es determina el cost de les intervencions respecte el cost d'una edificació de nova planta.

#### **Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents. *Redactat actual***

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

##### 1. Actuacions de rehabilitació de grau baix:

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

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent
- Modificació del nombre d'entitats existents
- Intervenció en elements estructurals de l'edifici
- Alteració física dels espais comuns de l'edifici
- Canvi d'ús

- b. Obres de consolidació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural. Aquestes obres no poden, en cap cas incidir en els supòsits següents:

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent
- Modificació del nombre d'entitats existents
- **Modificació de la distribució i superfícies de les entitats existents**
- Canvi d'ús

- c. Obres de reforma i adequació: Obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents:

- Reforma de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits, ni redistribució dels seus espais.
- Canvi d'ús vinculat al descrit al punt anterior

Aquestes obres no podran incloure cap de les actuacions següents:

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent

- Modificació del nombre d'entitats existents

2. Obres de rehabilitació de grau mitjà i millorament:

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

- Modificació del nombre d'entitats existents i la seva redistribució sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments, mitjançant una actuació parcial en l'edifici existent
- Canvi d'ús
- Intervenció parcial en l'estructura de l'edifici
- Altres actuacions que no corresponguin a actuacions de rehabilitació de grau baix ni de gran rehabilitació

Aquestes obres no podran incloure cap de les actuacions següents:

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent

3. Obres de rehabilitació de grau alt:

- a. Tindran la consideració de rehabilitació de grau alt el conjunt d'obres que constitueixen una actuació global en tot l'edifici i/o instal·lació, i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents:

- Increment de volum i/o ampliació
- Increment de sostre i/o ampliació
- Increment del nombre d'entitats existents mitjançant actuació global en tot l'edifici
- Redistribució de les entitats existents amb alteració dels seus límits
- Canvi de l'ús principal de l'edifici

- b. L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent, tindran la consideració de rehabilitació de grau alt, a partir que superin l'esmentat cost. Correspondrà als promotors de les obres acreditar el compliment d'aquest extrem.

4. Obres de gran rehabilitació:

- c. Tindran la consideració d'actuacions de gran rehabilitació, el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament de l'edifici, salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat. La gran rehabilitació tindrà consideració d'obra nova a l'efecte d'aquesta normativa.

5. En qualsevol de les actuacions anteriors, la modificació de l'ús preexistent per al qual es va dissenyar l'edifici fa necessari acreditar que el nou ús és apte segons la normativa aplicable per a aquest nou ús i en especial respecte de les condicions de seguretat estructural, aïllament tèrmic i acústic, seguretat en cas d'incendis, accessibilitat i salubritat, i que la implantació del nou ús, quan sigui parcial, no impossibiliti la utilització de la resta de l'edifici per l'ús preexistent.

6. En qualsevol de les actuacions de rehabilitació anteriors es permeten les obres imprescindibles i estrictament necessàries per a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

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

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

1. Actuacions de rehabilitació de grau baix:

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

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent
- Modificació del nombre d'entitats existents
- Intervenció en elements estructurals de l'edifici
- Alteració física dels espais comuns de l'edifici
- [Alteració dels límits i/o les superfícies de les entitats existents](#)
- Canvi d'ús

- b. Obres de consolidació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural. Aquestes obres no poden, en cap cas incidir en els supòsits següents:

- Modificació del volum existent
- Modificació del sostre existent
- Modificació del nombre d'entitats existents
- [Alteració física dels espais comuns de l'edifici](#)
- [Alteració dels límits i/o les superfícies de les entitats existents](#)
- Canvi d'ús

- c. Obres de reforma i adequació: Obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents:

- Reforma de les entitats, sense modificació ni alteració dels seus límits, ni redistribució [interior](#) dels seus espais
- Canvi d'ús vinculat al descrit al punt anterior

Aquestes obres no podran incloure cap de les actuacions següents:

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

2. Obres de rehabilitació de grau mitjà i millorament:

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

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

3. Obres de rehabilitació de grau alt:

a. Obres que comportin alguna de les actuacions següents:

- *Modificació del volum existent que suposi increment o compensació de volums*
- *Modificació del sostre existent que suposi Increment o compensació de sostre*
- Increment del nombre d'entitats existents mitjançant actuació global en tot l'edifici
- Redistribució de les entitats existents amb alteració dels seus límits *mitjançant actuació global en tot l'edifici*
- Canvi de l'ús principal de l'edifici

b. L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent. Correspondrà als promotors de les obres acreditar el compliment d'aquest extrem *mitjançant la utilització dels mòduls de referència*.

4. Obres de gran rehabilitació:

a. Tindran la consideració d'actuacions de gran rehabilitació, el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament de l'edifici, salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat. La gran rehabilitació tindrà consideració d'obra nova a l'efecte d'aquesta normativa.

5. En qualsevol de les actuacions anteriors, la modificació de l'ús preexistent per al qual es va dissenyar l'edifici fa necessari acreditar que el nou ús és apte segons la normativa aplicable per a aquest nou ús i en especial respecte de les condicions de seguretat estructural, aïllament tèrmic i acústic, seguretat en cas d'incendis, accessibilitat i salubritat, i que la implantació del nou ús, quan sigui parcial, no impossibiliti la utilització de la resta de l'edifici per l'ús preexistent.

6. En qualsevol de les actuacions de rehabilitació anteriors es permeten les obres imprescindibles i estrictament necessàries per a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

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

En la regulació del sistema viari SXe (vialitat especial), s'ha considerat que per poder restringir o limitar l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dóna servei, pot ser necessari instal·lar elements i/o construccions per a la vigilància i el control de l'accés.

Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article per tal de preveure la possibilitat d'admetre la instal·lació dels elements i construccions necessàries i imprescindibles per a la vigilància i el control de l'accés, aclarint que caldrà que siguin elements desmuntables.

##### **4.2.2.1 Condicions d'ordenació i ús de la vialitat especial ("SXe"). *Redactat actual de l'apartat 2***

2. Aquells carrers identificats amb la clau SXe podran disposar de mesures reguladores per a restringir o limitar l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dóna servei, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública.

##### **4.2.2.2 Condicions d'ordenació i ús de la vialitat especial ("SXe"). *Redactat modificat de l'apartat 2***

2. Aquells carrers identificats amb la clau SXe podran disposar de mesures reguladores per a restringir o limitar l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dóna servei, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública. *S'hi podrà admetre la instal·lació dels elements i construccions necessàries i imprescindibles per a la vigilància i el control de l'accés, que hauran de ser desmuntables.*

#### **4.2.3. Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXC")**

S'han detectat una contradicció en la redacció de l'apartat 4 de l'Article 82 així com un error de redactat en l'apartat 5 del mateix article.

Respecte les distàncies mínimes de les edificacions als camins, en l'apartat 4 es determina que "els edificis inclosos en el Catàleg de masies, així com aquells legalment implantats i preexistents a l'aprovació inicial del POUM, que es trobin situats a distàncies inferiors, no quedaran fora d'ordenació ni en volum disconforme atès que pel principi d'especialitat, la inclusió suposa la conformitat amb l'ordenació."

La referència a les edificacions preexistents legalment implantades no és coherent amb la justificació del principi d'especialitat, ja que aquest només és d'aplicació en aquelles edificacions incloses en el Catàleg de masies. Per això es proposa ajustar el redactat d'aquest apartat, eliminant la referència als edificis legalment implantats i preexistents a l'aprovació inicial del POUM, els quals es regulen en l'apartat següent (5).

En l'apartat 5 del mateix article s'han detectat alguns errors sintàctics en el redactat. Es proposa corregir el redactat d'aquest apartat de l'article 82 per millorar-ne la comprensió.

Modificació del redactat dels apartats 4 i 5 de l'Article 82:

**Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXC") *Redactat actual dels apartats 4 i 5***

4. Els edificis inclosos al Catàleg de masies de Vic, **així com aquells legalment implantats i preexistents a l'aprovació inicial del POUM**, que es trobin a distàncies inferiors no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme atès que pel principi d'especialitat, la inclusió suposa la conformitat amb l'ordenació.
5. **La distància** de les tanques i les edificacions **d'aquelles edificacions** legalment implantades i preexistents a l'aprovació inicial del POUM, seran les existents en el cas que es trobin a distàncies inferiors de les previstes en l'apartat 3, i no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme, per aquest motiu.

**Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXC") *Redactat modificat dels apartats 4 i 5***

4. Els edificis inclosos al Catàleg de masies de Vic que es trobin a distàncies inferiors, no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme atès que, pel principi d'especialitat, la inclusió suposa la conformitat amb l'ordenació.
5. **Les distàncies a camins** de les tanques i **de** les edificacions legalment implantades i preexistents a l'aprovació inicial del POUM, seran les existents en el cas que es trobin a distàncies inferiors de les previstes en l'apartat 3, i no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme, per aquest motiu.

**4.2.4. Concretar el tipus bàsic d'edificació en les zones R2, R5 i R6. Ajust dels articles 142, 196, 205 i 207**

En la regulació de les zones R2 i R6, i en algunes subzones de la zona R5, s'ha detectat que manca concretar si el tipus bàsic d'edificació és en relació amb el vial o en relació amb la parcel·la.

Així mateix, s'ha detectat que la definició de la subzona R5d és confosa ja que no queda clar si el tipus d'ordenació de l'edificació en aquesta subzona és en relació amb el vial o en relació amb la parcel·la.

Es proposa modificar els articles 142, de definició de la zona R2, per tal de concretar que el tipus bàsic d'ordenació de l'edificació en totes les subzones de la zona R2 és el d'edificació en relació amb el vial

Es proposa modificar l'article 196, de definició de la zona R5, per tal de concretar que el tipus bàsic d'ordenació de l'edificació en totes les subzones de la zona R5 és el d'edificació en relació amb el vial.

Es proposa ajustar el redactat de l'article 205, que defineix la subzona R5d per tal que sigui coherent amb la definició general de la zona R5.

Es proposa modificar l'article 207 de definició de la zona R6, per tal de concretar que el tipus bàsic d'ordenació de l'edificació en totes les subzones de la zona R6 és el d'edificació en relació amb la parcel·la.

**4.2.4.1 Modificació de l'Article 142**

**Article 142. Definició i subzones *Redactat actual***

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



El POUM defineix les següents subzones:

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

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

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

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

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

#### **Article 142. Definició i subzones *Redactat modificat***

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

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

El POUM defineix les següents subzones:

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

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

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

- Grau de protecció monumental (1)

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

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

#### 4.2.4.2 Modificació de l'Article 196

##### **Article 196. Definició i subzones *Redactat actual***

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació en cases agrupades totes aquelles àrees de cases unifamiliars en filera, tant les que s'estructuren alineades al vial com les que *s'organitzen de forma lliure*.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en cases agrupades:
  - Subzona R5a. Cases agrupades 1, alineades a vial
  - Subzona R5b. Cases agrupades 2, alineades a vial
  - Subzona R5c. Cases agrupades 3, alineades a vial
  - Subzona R5d. Cases agrupades amb configuració flexible

##### **Article 196. Definició i subzones *Redactat modificat***

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

#### 4.2.4.3 Modificació de l'article 205

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

S'integren en aquesta subzona aquells creixements residencials en filera que s'organitzen segons alineacions *lliures, independents del vial*.

#### **Article 205. Definició de la subzona R5d *Redactat modificat***

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

#### 4.2.4.4 Modificació de l'article 207

#### **Article 207. Definició i subzones *Redactat actual***

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació en cases aïllades aquelles ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars o bi-familiars aïllades en una parcel·la amb jardí.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en cases aïllades:
  - Subzona R6a. Cases aïllades 1, parcel·la mitjana
  - Subzona R6b. Cases aïllades 2, parcel·la mitjana
  - Subzona R6c. Cases aïllades 3, parcel·la petita
  - Subzona R6d. Cases aïllades 4, parcel·la mitjana
  - Subzona R6e. Cases aïllades 5, parcel·la petita
  - Subzona R6f. Cases aïllades 6, parcel·la mitjana
  - Subzona R6g. Cases aïllades 7, parcel·la gran

#### **Article 207. Definició i subzones *Redactat modificat***

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

#### **4.2.5. Articles 229 i 239, de Condicions d'ordenació i edificació aplicables a les subzones A1a i A2b**

En la regulació de les subzones A1a. Industrial entre mitgeres i A2a. Terciari en entorn industrial entre mitgeres, s'ha detectat que l'apartat 6 de l'article 229 i l'apartat 4 de l'article 239 són de difícil compliment ja que sovint és incompatible el compliment de les places d'aparcament exigides i l'ocupació de tota la superfície edificable, i per tant és important que les edificacions puguin recular-se respecte la

distància mínima a carrer i a límits. Per tant, es proposa no condicionar la reculada d'edificacions a que sigui de tota una filera, eliminant l'apartat 6 de l'article 229 i l'apartat 4 de l'article 239.

#### 4.2.5.1 Modificació de l'Article 229

##### **Article 229. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1a. *Redactat actual***

#### 1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

##### a. Paràmetres propis de parcel·la:

Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 10 m

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

Índex d'edificabilitat: 1,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s o bé aquella que consti indicada en els plànols.

Ocupació màxima: segons plànols

##### c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

Separacions mínimes i fixes:

- Distància a carrer: 8 m, 5 m o 0 m segons plànols d'ordenació
- Distància a límits: 3 m o 0 m segons plànols d'ordenació. Quan la parcel·la limiti amb una altra parcel·la amb la qualificació A1a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.

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

Fondària Edificable màxima: Segons plànols

#### 3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m<sup>2</sup> de sostre.
- Sostre d'un edifici: segons aplicació de la resta de paràmetres
- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer

4. Condicions de compartimentació: es permet la divisió horitzontal amb un màxim d'1 entitat per cada front de carrer.

5. Intensitat d'ús: es permet 1 activitat per cada front de carrer i/o una activitat per cada 400 m<sup>2</sup> de mitjana de sostre construït.

6. **En el supòsit en què es formuli un projecte unitari en aquesta subzona que abasti tota una filera, s'admetrà la reculada d'edificacions.**

7. Per a les parcel·les jurídicament conformades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM i que la seva superfície sigui menor a 600 m<sup>2</sup>, s'estableix una alçada reguladora màxima de 16 m i un màxim de plantes de B2.

8. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

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

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
  - Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>
  - Front mínim de parcel·la: 10 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
  - Índex d'edificabilitat: 1,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s o bé aquella que consti indicada en els plànols
  - Ocupació màxima: segons plànols
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
  - Separacions mínimes i fixes:
    - Distància a carrer: 8 m, 5 m o 0 m segons plànols d'ordenació
    - Distància a límits: 3 m o 0 m segons plànols d'ordenació. Quan la parcel·la limiti amb una altra parcel·la amb la qualificació A1a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.

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

- Fondària Edificable màxima: Segons plànols

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m<sup>2</sup> de sostre.
- Sostre d'un edifici: segons aplicació de la resta de paràmetres
- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer

4. Condicions de compartimentació: es permet la divisió horitzontal amb un màxim d'1 entitat per cada front de carrer.

5. Intensitat d'ús: es permet 1 activitat per cada front de carrer i/o una activitat per cada 400 m<sup>2</sup> de mitjana de sostre construït.

6. Per a les parcel·les jurídicament conformades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM i que la seva superfície sigui menor a 600 m<sup>2</sup>, s'estableix una alçada reguladora màxima de 16 m i un màxim de plantes de B2.

7. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

#### 4.2.5.2 Modificació de l'Article 239

##### **Article 239. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2a *Redactat actual***

###### 1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

###### a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: 10,00 m

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

- Índex d'edificabilitat: 1,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, excepte quan s'indiqui una altra edificabilitat màxima en els plànols d'ordenació
- Ocupació màxima: segons plànols
- Ocupació soterrani: 100% de la superfície de la parcel·la. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupat per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.

###### c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes i fixes: Distància de l'edificació a límits: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, l'edificació respectarà una distància de 5 m a vials (amb caràcter general), 3 m a partions i 3 m a fons de parcel·la. En qualsevol cas, les edificacions industrials que donin front a la carretera de Manlleu i a la carretera de Sant Hipòlit, hauran de respectar una separació a vial de 8 m. Si la parcel·la limita amb una altra parcel·la qualificada com a subzona A2a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.

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

- Fondària Edificable màxima: Segons plànols d'ordenació.

###### 3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m. Podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer

4. **En el supòsit en què es formuli un projecte unitari en aquesta subzona que abasti tota una filera, s'admetrà la reculada d'edificacions.**
5. Condicions de compartimentació: es permet la divisió horitzontal amb un màxim d'1 propietari per cada front de carrer o un propietari per planta amb un màxim de tres.
6. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

#### **Article 239. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2a *Redactat modificat***

##### 1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

###### a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: 10,00 m

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

- Índex d'edificabilitat: 1,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, excepte quan s'indiqui una altra edificabilitat màxima en els plànols d'ordenació
- Ocupació màxima: segons plànols
- Ocupació soterrani: 100% de la superfície de la parcel·la. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupat per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.

###### c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes i fixes: Distància de l'edificació a límits: excepte quan consti indicada mitjançant gàlils en els plànols d'ordenació, l'edificació respectarà una distància de 5 m a vials (amb caràcter general), 3 m a partions i 3 m a fons de parcel·la. En qualsevol cas, les edificacions industrials que donin front a la carretera de Manlleu i a la carretera de Sant Hipòlit, hauran de respectar una separació a vial de 8 m. Si la parcel·la limita amb una altra parcel·la qualificada com a subzona A2a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.

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

- Fondària Edificable màxima: Segons plànols d'ordenació.

##### 3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordeni tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m. Podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer

- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer
4. Condicions de compartimentació: es permet la divisió horitzontal amb un màxim d'1 propietari per cada front de carrer o un propietari per planta amb un màxim de tres.
  5. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

#### 4.2.6. Article 343. Espai lliure de parcel·la

En la regulació dels espais lliures de parcel·la, en l'apartat 9 es determina que, en el tipus d'ordenació en relació a la parcel·la o illa, s'admet l'ocupació de part de l'espai lliure de parcel·la per la rampa d'accés a la planta soterrani. Es proposa admetre aquest supòsit també per al tipus d'ordenació en relació amb el vial. Per això es proposa ajustar el redactat de l'apartat 9 de l'article 343 per tal de regular aquest aspecte de forma general, per a tots els tipus bàsics d'ordenació.

##### Article 343. Espai lliure de la parcel·la. *Redactat actual de l'apartat 9*

9. *En el tipus d'ordenació en relació a la parcel·la o illa, 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 de l'apartat 9*

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.

#### 4.2.7. Article 352. Front principal i front secundari

En l'article 352 es defineix quines façanes de l'edifici es consideren front principal i quines front secundari. S'ha detectat que la definició actual del front secundari pot donar lloc, en algun cas, a solucions poc adequades, amb testeres donant front a espai públic en les zones d'eixample. Es proposa ajustar el redactat de l'article per tal que quedi clar que, amb excepció de les zones ordenades en filera -R2c (teixits antics amb creixements itinerants), R2h (carrer Major de La Guixa) i R5 (unifamiliars adossades)-, totes les façanes que limitin amb espai públic tindran la consideració de fronts principals, de manera que, en cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima de l'edifici tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dóna a carrer.

##### Article 352. Front principal i front secundari. *Redactat actual*

1. Els fronts o façanes d'una edificació són els paraments que defineixen la seva envoltant vertical.
2. Quan una edificació té fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:



- a. El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
  - b. El front secundari d'edificació, **en el cas de carrers en cantonada, és quan** pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de **sota-coberta** es visualitza admetent obertures sobre el front secundari.
3. **En el cas que la fondària edificable es reguli doblement i contínua respecte dels dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals 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 carrer. Figura 2**
  4. 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.

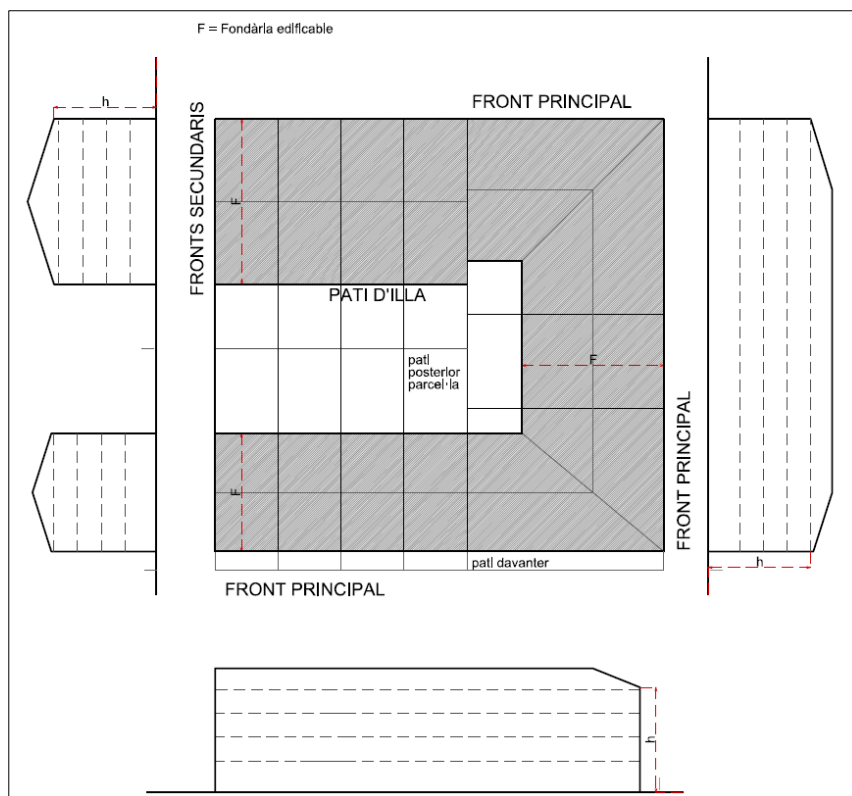


Figura 2

**Article 352. Front principal i front secundari. Redactat modificat**

1. Els fronts o façanes d'una edificació són els paraments que defineixen la seva envoltant vertical.
2. Quan una edificació té fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:

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

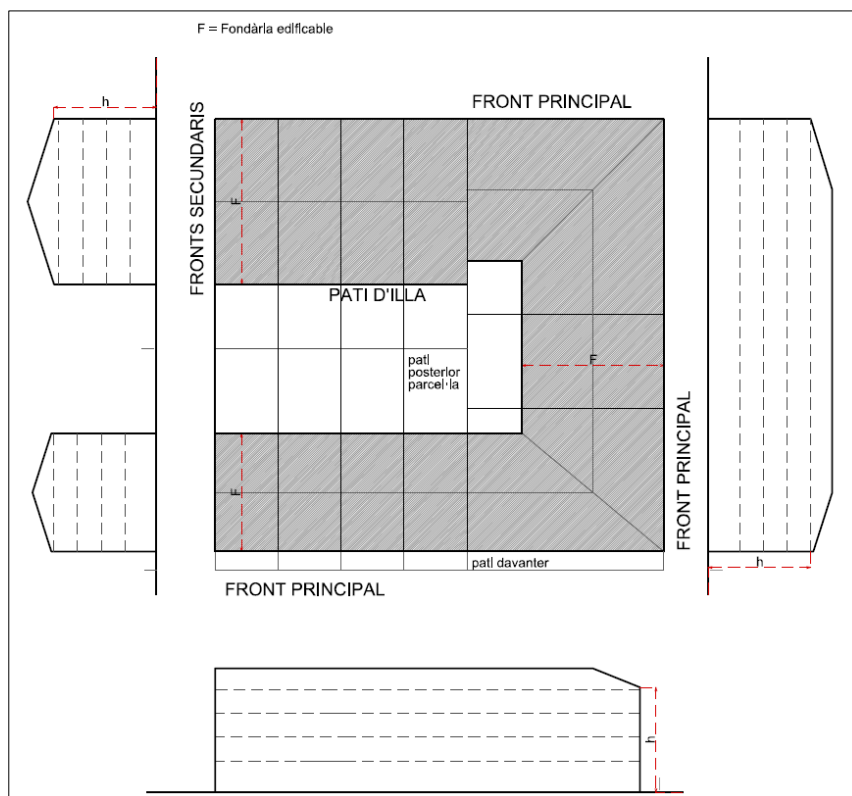


Figura 2

#### 4.2.8. Article 358. Edificació principal

S'ha detectat que manca la determinació de quina manera computen els espais exteriors coberts dels edificis en el còmput del sostre d'un edifici. Per això es proposa incorporar la definició d'aquests elements en l'article 358, que defineix l'edificació principal, i especificar de quina manera computa la seva superfície en la quantificació del sostre d'un 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. 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.

##### **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 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 parcel·la.**

#### 4.2.9. Article 362. Sostre d'un edifici

En l'article 362 es defineix el sostre d'un edifici i s'indica com es comptabilitza. Tot i que en els articles específics de cadascun dels elements que conformen un edifici s'indica si aquests computen o no als efectes de comptabilitzar el sostre total d'un edifici, es considera convenient, per tal de facilitar la comprensió, concretar en aquest article quins elements computen i quins no.

Es proposa afegir un llistat dels elements que es computen a l'hora d'establir el sostre d'un edifici, en l'apartat 1 de l'article 362.

##### **Article 362. Sostre d'un edifici. *Redactat actual de l'apartat 1***

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació principal, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes.

#### **Article 362. Sostre d'un edifici. *Redactat modificat de l'apartat 1***

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació principal, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes. En el càlcul del sostre d'un edifici es computen els següents elements:

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

Queden exclosos d'aquest còmput:

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

#### **4.2.10. Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica**

En l'article 365 es defineix l'alçària reguladora màxima i l'alçària històrica d'un edifici i també s'indica com s'interpreten aquests conceptes en cada tipus d'ordenació.

Quan s'intervé en un edifici existent incrementant el nombre de plantes o augmentat l'alçada de l'última planta, l'aplicació directa de l'alçària reguladora màxima que estableix la normativa, pot donar lloc a desajustos volumètrics.

Es proposa afegir un apartat en aquest article, que especifiqui que l'alçària reguladora màxima total en actuacions d'increment d'alçària de l'edifici es determinarà en relació a l'alçària de l'edificació existent.

#### **Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica *Redactat actual***

1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, i que variarà segons el tipus d'ordenació, fins el pla superior de l'últim forjat o, quan així s'indiqui, fins al punt a no sobrepassar per cap element de l'edificació.
2. L'alçària històrica es correspon amb la mesura vertical del cos principal sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del punt d'aplicació fins al pla superior de l'últim forjat si la coberta és plana o amb la seva intersecció amb el pla superior de l'element estructural de la coberta si és inclinada. Es determinarà mitjançant un estudi historicoarquitectònic de la finca, en el que es determinarà el volum originari i els creixements de l'edificació al llarg dels anys.
3. L'alçària reguladora màxima de l'edificació és la que s'estableix a les normes aplicables a cada zona i en els plànols d'ordenació.

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

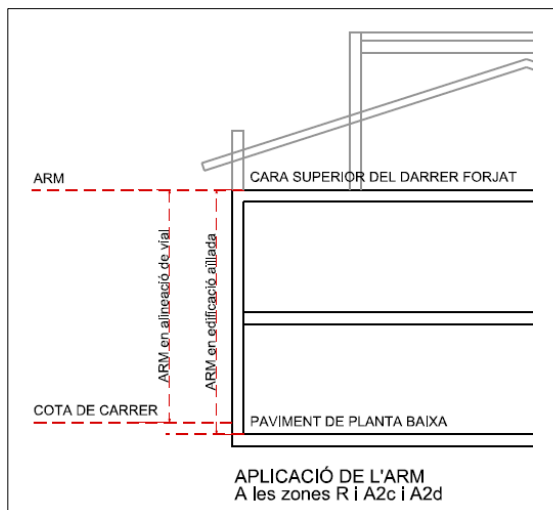


Figura 6

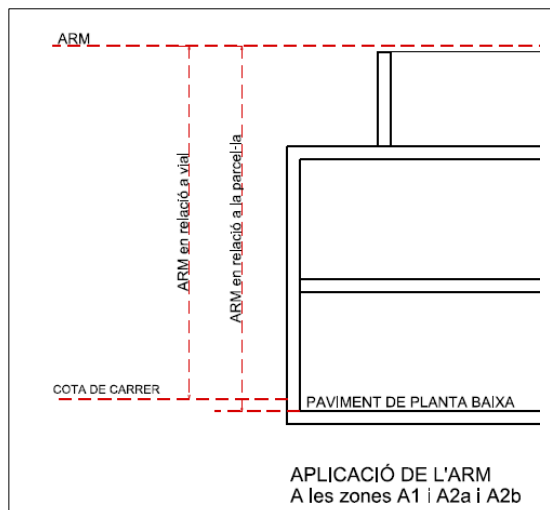


Figura 7

#### Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica *Redactat modificat*

1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, i que variarà segons el tipus d'ordenació, fins el pla superior de l'últim forjat o, quan així s'indiqui, fins al punt a no sobrepassar per cap element de l'edificació.
2. L'alçària històrica es correspon amb la mesura vertical del cos principal sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del punt d'aplicació fins al pla superior de l'últim forjat si la coberta és plana o amb la seva intersecció amb el pla superior de l'element estructural de la coberta si és inclinada. Es determinarà mitjançant un estudi historicoarquitectònic de la finca, en el que es determinarà el volum originari i els creixements de l'edificació al llarg dels anys.
3. L'alçària reguladora màxima de l'edificació és la que s'estableix a les normes aplicables a cada zona i en els plànols d'ordenació.
4. L'alçària reguladora correspondrà a la mesura vertical que fixa l'alçada límit mesurada des del punt d'aplicació fins al pla superior de l'últim forjat. *Figura 6 i 7*
5. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipologia d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

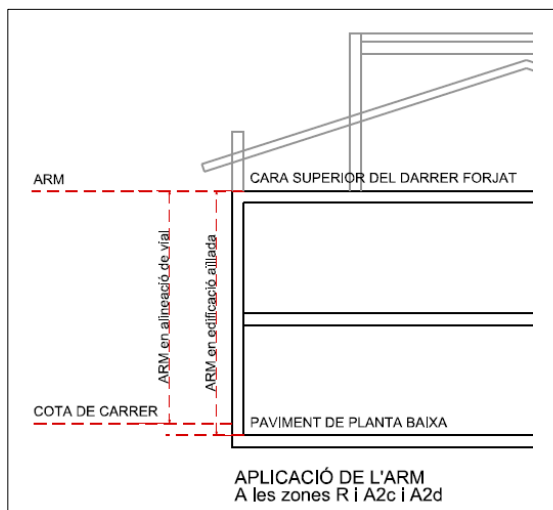


Figura 6

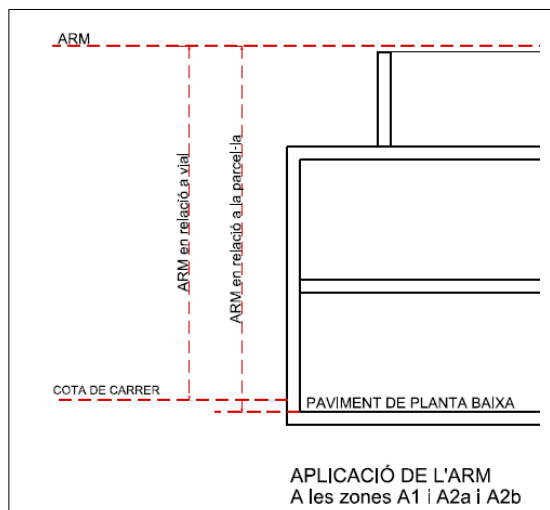


Figura 7

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

#### 4.2.11. Article 374. Últim forjat

En la definició de l'últim forjat, interessa aclarir que és l'últim sostre horitzontal, per tal d'evitar confusions en la interpretació d'aquest article, que té repercussió en la determinació de l'alçària reguladora màxima.

##### Article 374. Últim forjat. *Redactat actual*

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

##### Article 374. Últim forjat. *Redactat modificat*

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

#### 4.2.12. Article 375. Cobertes i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora

En la regulació dels elements permesos per damunt l'alçada reguladora en l'opció de coberta inclinada, s'han detectat alguns errors materials i també s'ha detectat que caldria concretar de forma més clara alguns paràmetre reguladors i clarificar alguns conceptes.

En la regulació dels elements permesos per damunt de l'alçada reguladora en l'opció de coberta inclinada, manca concretar l'alçada màxima de separació entre l'alçària reguladora màxima i l'arrencada de la coberta en les zones R1 i R2.

En la Figura 17 que acompanya aquest article, indica que l'alçada màxima de separació entre l'alçària reguladora màxima (ARM) i l'arrencada de la coberta per als edificis alineats a vial és de 0,5m, excepte en les zones R1 i R2, però no indica quina és aquesta alçada en aquestes dues zones. Així mateix, en el redactat de l'apartat 2 de l'article 375, manca aquesta dada.

També s'ha detectat un error en la determinació de l'alçada màxima del carener de la coberta, donat que els valors indicats per a les edificacions alineades a vial i per les edificacions aïllades estan girats.

En la determinació de les dimensions màximes de les obertures d'il·luminació i ventilació integrades en el pla de la coberta inclinada, s'ha detectat que hi ha un error donat que s'indica que la dimensió màxima és d'1 m d'un dels costats, i caldria indicar que és d'1 m de cada costat.

Així mateix, es considera convenient ajustar la separació màxima entre els elements tècnics de les instal·lacions (com plaques solars o claraboies) respecte els plans de teulada, que amb el POUM vigent és de 0,50m, a 0,40 m, donat que s'ha observat que aquesta separació màxima és suficient per ordenar aquests elements i permet reduir el seu impacte visual.

Per altra banda, en la regulació dels elements permesos per damunt l'alçada reguladora en l'opció de coberta plana, s'ha detectat que manca determinar quins elements s'admeten en les cobertes planes de les plantes baixes de les edificacions ordenades en relació a la parcel·la. També s'ha detectat que manca concretar les condicions dels elements tècnics de les instal·lacions en els espais no ocupats per les plantes àtic, i s'ha detectat un desajust en la regulació de les pèrgoles.

Es proposa ajustar el redactat de l'apartat 2 i la figura 17 per tal d'especificar que en les zones R1 i R2, l'arrencada de la coberta no pot superar l'alçària reguladora màxima i que el carener de la coberta no pot superar el 3,5m des de l'arrencada de la coberta en les edificacions alineades a vial, ni els 4,0 m des de l'alçària reguladora màxima en les edificacions aïllades. També es proposa ajustar la separació màxima dels elements tècnics de les instal·lacions respecte el pla de la teulada a 0,40m.

També es proposa ajustar el redactat de l'apartat 3 per tal de completar la regulació dels elements permesos per damunt l'alçada reguladora en l'opció de coberta plana.

Finalment es proposa substituir el terme *sota-coberta* per *sotacoberta*, per donar coherència a les diferents referències a aquest concepte en el conjunt de la normativa.

**Article 375. Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora. *Redactat actual dels apartats 2 i 3***

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 el punt d'aplicació de l'alçada reguladora i l'arrencada de la coberta. Aquesta alçada màxima de separació serà de 0,50 m per a l'ordenació segons alineació de vial 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 **0,50 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 m** l'alçada de l'arrencada de la coberta en l'ordenació segons alineacions ni en més de **3,50 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 **sota-coberta**, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada amb una dimensió màxima d' **1 m d'un dels costats**. 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 **sota-coberta** 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.

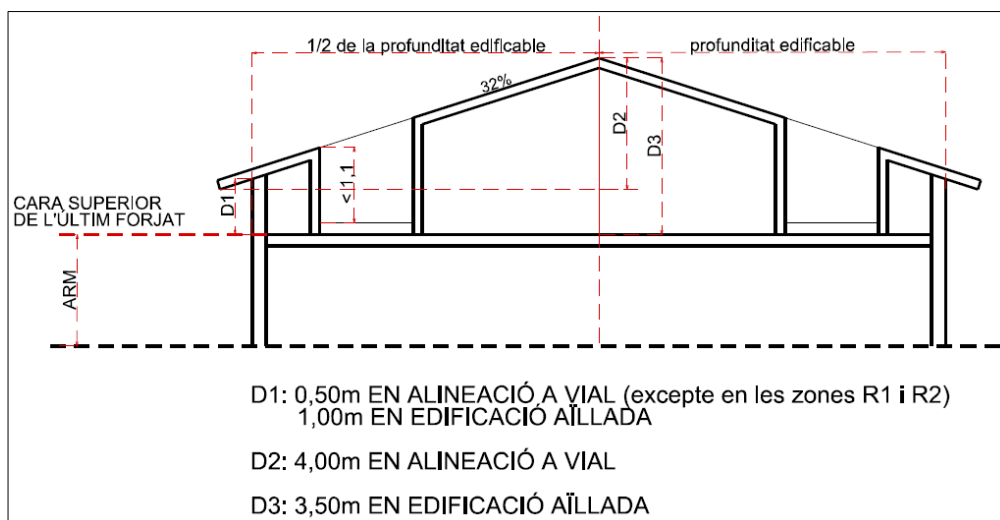


Figura 17



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:
    - 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 o d'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

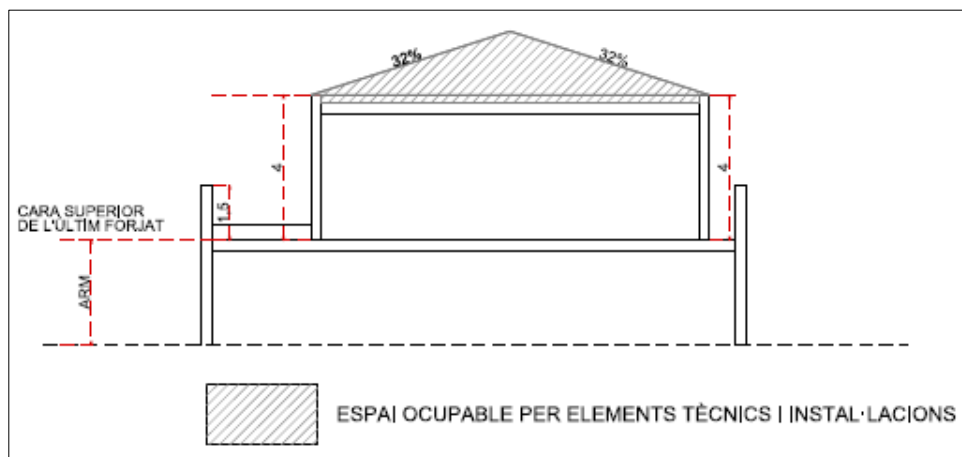


Figura 18

- 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.
- **L'ocupació de les xemeneies i altres elements tècnics de les instal·lacions computarà en el percentatge anteriorment esmentat del 35% en els casos en què superi l'alçada d'1,5 m per damunt de la cara superior del darrer forjat. Aquestes xemeneies o altres elements tècnics de les instal·lacions hauran de respectar 1 m envers la/les façana/es a carrer i la/les façana/es a interior d'illa en cas que superin l'alçada d'1,5 m per damunt de l'alçada reguladora.**
- 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.

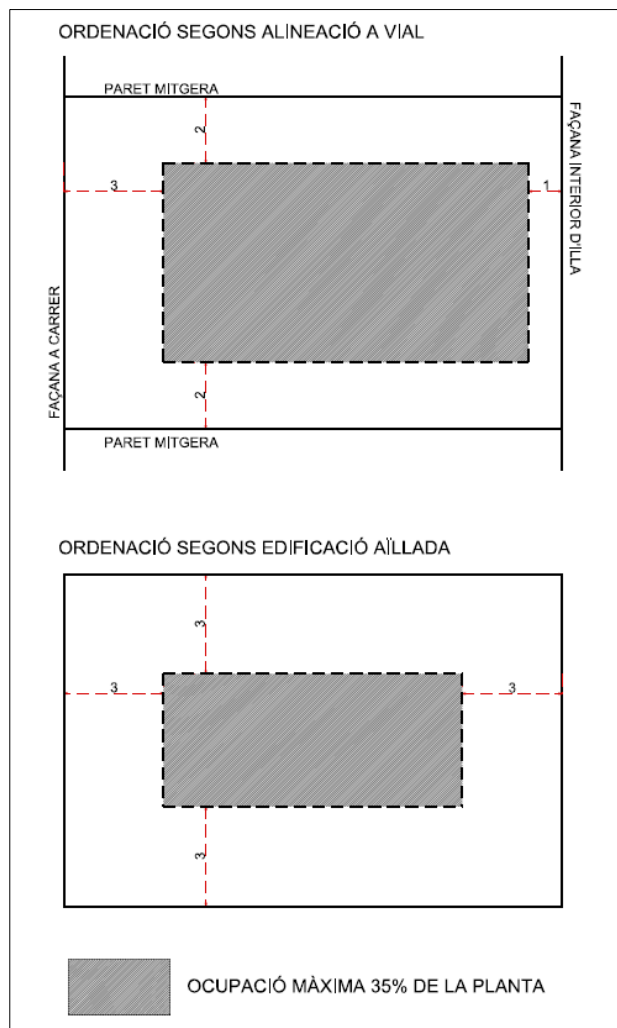


Figura 19

- Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb alçada màxima de 0,60 m.
- Les baranes de façanes i dels patis. Aquestes baranes no podran sobrepassar 1,5 m des de la cara superior del darrer forjat.
- 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.
- 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 del qual quedi dins els gàlils virtuals definits en el primer punt. Excepcionalment, per damunt d'aquesta volumetria s'admetran les xemeneies corresponents a l'habitatge d'aquesta planta àtic.
- Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.
- S'admet la instal·lació de pèrgoles, sempre i quan respectin les distàncies mínimes a límits de l'edificació establerts amb caràcter general, **i es situïn físicament separades del volum edificat.**

- h. En l'ordenació segons alineació de vial, directament sobre la planta baixa només s'admeten els elements descrits en els punts b, c, d i f d'aquest apartat.
- i. Tots els elements que no estiguin expressament admesos en aquest article no s'admetran amb caràcter general, encara que puguin ésser de tipus provisional o desmuntable.

**Article 375. Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora. Redactat modificat dels apartats 2 i 3**

- 2. En l'opció de coberta inclinada, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses: *Figura 17*
  - a. La coberta de l'edifici, d'inclinació no superior al 32% presa en relació a un pla horitzontal i de gruix teòric màxim 0,20 m, i que el seu vol màxim sigui determinat per un mínim de 0,60 m i per un màxim igual al vol màxim dels cossos sortints de la façana. Per tal que la utilització d'aquest espai no afecti negativament a la composició de les façanes dels edificis i se'n mantinguin les proporcions es fixa una alçada màxima de separació entre l'alçària reguladora màxima i l'arrencada de la coberta. Aquesta alçada màxima de separació serà de 0,50 m per a l'ordenació segons alineació de vial (excepte en les zones R1 i R2 on l'arrencada de la coberta ha de coincidir amb la cara superior de l'últim forjat) i d'1 m per a l'ordenació aïllada.
  - b. Els elements tècnics de les instal·lacions: caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant que la seva volumetria quedi dins els gàlibs virtuals que resultessin de l'aplicació del punt anterior exceptuant les zones R1 i R2, que han de quedar dins dels gàlibs reals
  - c. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.
  - d. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions permesos i també claraboies i plaques de captació solar, ambdues hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 0,40 m d'aquesta en cap punt. Si les plaques necessiten inclinacions diferents de les de coberta caldrà integrar-les com a elements tècnics de les instal·lacions o bé utilitzar altres tipus de captadors que ho permetin. A les zones R1 i R2, caldrà tenir en compte el mínim impacte visual sobre la via pública.
  - e. Els careners de coberta no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçada de l'arrencada de la coberta en l'ordenació segons alineacions ni en més de 4,00 m l'alçada reguladora màxima en l'ordenació segons edificació aïllada.
  - f. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada amb una dimensió màxima d' 1 m de cada costat. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 5% de la superfície de coberta.
  - g. En l'ordenació segons alineació de vial, si la planta sotacoberta o darrera planta té sortida a nivell a un terrat aquest quedarà limitat frontalment per la distància que correspongui de construir la coberta inclinada des de la seva arrencada fins a 1,10 m sobre el terrat acabat. Aquestes separacions es construiran com a coberta inclinada.

- h. Tots els elements que no estiguin expressament admesos en aquest article no s'admetran amb caràcter general, encara que puguin ésser de tipus provisional o desmuntable.

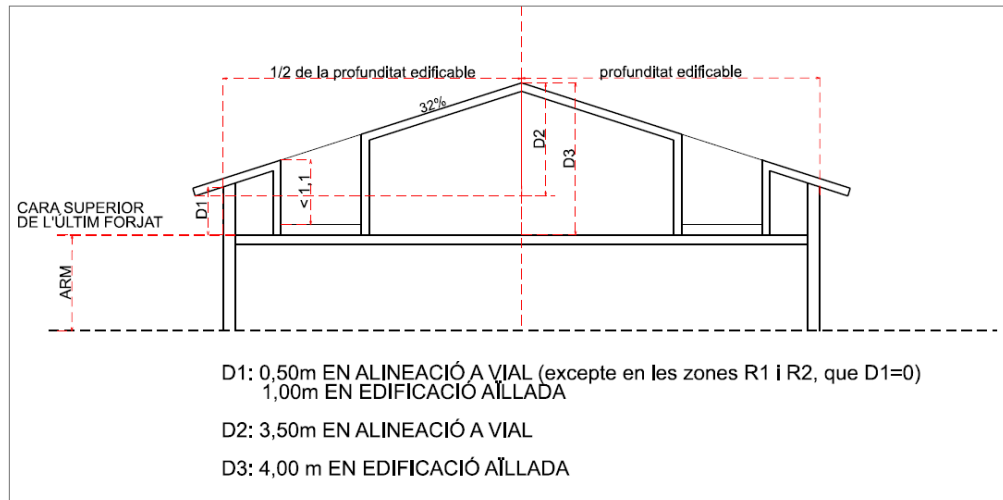


Figura 17

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

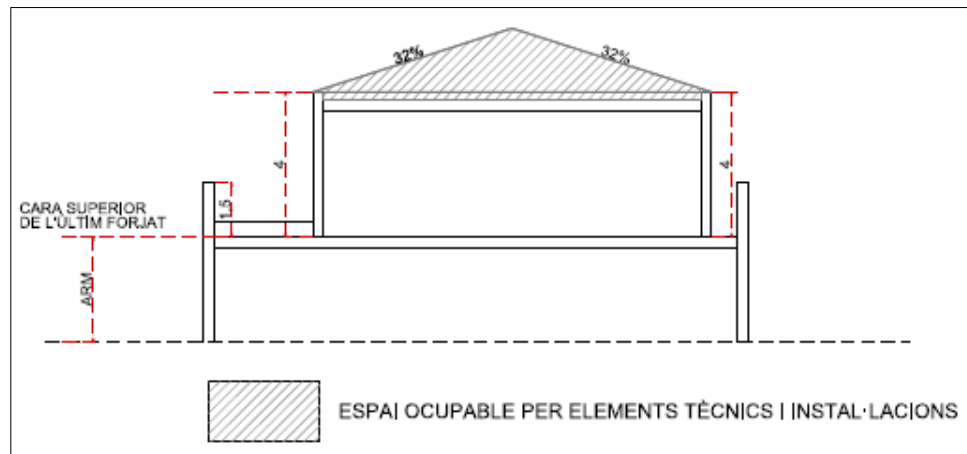


Figura 18

- El volum de la planta àtic haurà de respectar les distàncies als límits següents:
  - 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.

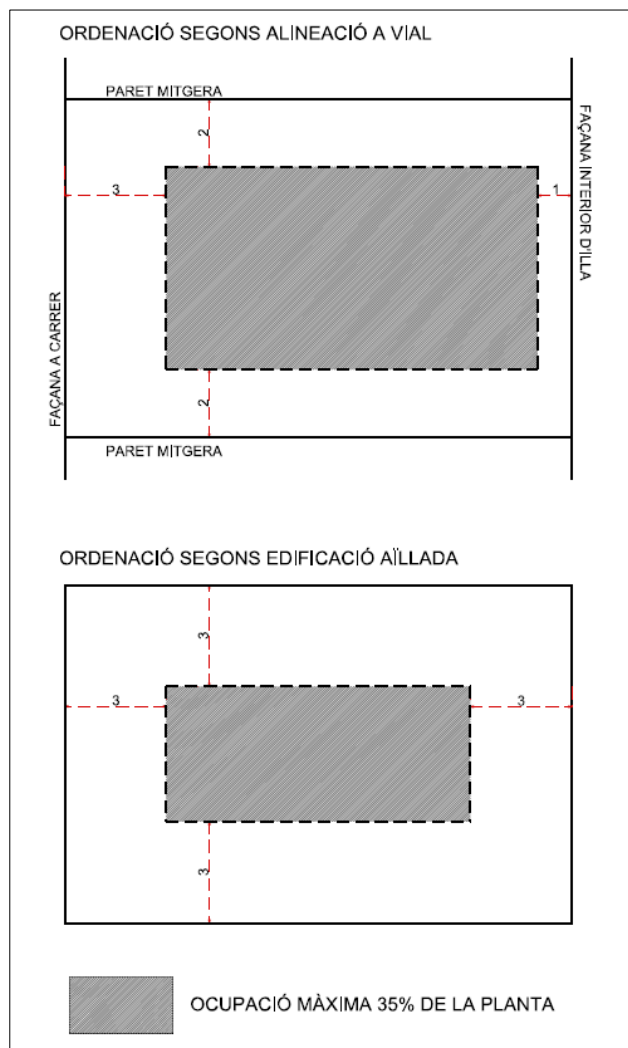


Figura 19

- Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb alçada màxima de 0,60 m respecte la cara superior de l'últim forjat.
- Les baranes de façanes i dels patis. Aquestes baranes no podran sobrepassar 1,5 m des de la cara superior del darrer forjat.
- 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.
- Els elements tècnics de les instal·lacions: caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant la volumetria dels quals no superi l'alçada de 1,5m per damunt de la cara superior de l'últim forjat, o bé quedi dins

els gàlibs virtuals definits en el primer punt. Excepcionalment, per damunt d'aquests gàlibs s'admetran les xemeneies corresponents a l'habitatge de la planta àtic, les antenes i els parallamps.

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

#### 4.2.13. Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions

L'article 380 vigent regula els elements tècnics de les instal·lacions i alguns elements compostius de les façanes.

S'ha detectat una incoherència entre la definició dels elements tècnics de les instal·lacions de l'article 380 i la definició d'aquests elements en l'article 375, que regula els elements autoritzats per damunt de l'alçada reguladora màxima, entre d'altres els elements tècnics de les instal·lacions.

També s'ha detectat una incoherència entre la regulació dels elements compostius de les façanes de l'article 380 i la regulació de l'Ordenança del paisatge respecte aquests elements.

Es proposa excloure de l'article 380 la regulació dels elements compostius de les façanes, els quals ja estan regulats en l'Ordenança del paisatge, i ajustar el redactat de l'apartat 1 de l'article per tal que la definició dels elements tècnics de les instal·lacions coincideixi amb la continguda en l'article 375, diferenciant entre els elements tècnics de les instal·lacions generals i aquells elements puntuals com xemeneies, antenes o parallamps, que tenen una regulació normativa diferent.

#### **Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions i compostius d'una façana. Redactat actual de l'apartat 1**

1. Són elements tècnics d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació, que no són habitables ni transitables, a excepció dels components específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.

**Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions.** *Redactat modificat de l'apartat 1*

1. Són elements tècnics **de les instal·lacions** d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació, que no són habitables ni transitables, a excepció dels components específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple **les caixes d'escala, claraboies, dependències d'ascensor, dipòsits, condicionadors o qualsevol altra instal·lació o element semblant. També els elements puntuals com xemeneies, antenes i parallamps.**

**4.2.14. Article 381. Patis de ventilació i il·luminació**

En la regulació dels patis de ventilació i il·luminació, s'ha detectat que la redacció de l'apartat 4 de l'article, que determina les dimensions mínimes que han de tenir els patis, conté unes determinacions similars a les establertes en la normativa vigent en matèria d'habitabilitat per a les estances principals però en canvi no especifica dimensions mínimes per altres usos ni per altres estances dels habitatges que requereixen unes dimensions mínimes de ventilació diferents. Per això, tenint en compte que la normativa sectorial vigent estableix les dimensions mínimes dels patis en funció de cada ús, es proposa simplificar la redacció d'aquest apartat, indicant que les dimensions mínimes dels patis seran les establertes per la normativa sectorial vigent.

També s'ha detectat que en l'apartat 5, que determina quina és la superfície dels patis de ventilació que computa a efectes d'edificabilitat, manca clarificar si aquesta superfície es computa en cadascuna de les plantes de l'edifici.

Es proposa modificar l'article 381, simplificant el redactat de l'apartat 4 i clarificant les determinacions de l'apartat 5.

**Article 381. Patis de ventilació i il·luminació.** *Redactat actual dels apartats 4 i 5*

4. **Els patis de ventilació hauran de permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una tercera part de l'alçada del tancament més baix del propi projecte que limiti amb el pati, amb un mínim de 3 m.** El paviment acabat del pati haurà de situar-se a menys d'1 m per sobre del paviment acabat de la planta més baixa a la qual serveixi.
5. Quan en una zona o subzona sigui d'aplicació el paràmetre **d'edificabilitat**, només computarà a aquests efectes la superfície de patis estrictament necessària per a donar compliment a la normativa vigent; la resta de superfície de patis no computarà a efectes d'edificabilitat.

**Article 381. Patis de ventilació i il·luminació.** *Redactat modificat dels apartats 4 i 5*

4. **Les dimensions mínimes dels patis de ventilació seran les regulades per la normativa sectorial vigent.** El paviment acabat del pati haurà de situar-se a menys d'1 m per sobre del paviment acabat de la planta més baixa a la qual serveixi.
5. Quan en una zona o subzona sigui d'aplicació el paràmetre **d'índex d'edificabilitat net de la parcel·la**, només computarà a aquests efectes la superfície de patis estrictament necessària per a donar compliment a la normativa **sectorial** vigent; la resta de superfície de patis no computarà a efectes d'edificabilitat. **Aquesta superfície computarà en cada planta excepte en les plantes on almenys una de les cares del pati tingui una permeabilitat superior al 50% cap a un espai lliure públic o privat d'unes dimensions superiors a les mínimes establertes pel pati que hi ventila.**

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

En l'article 423, s'ha detectat que, en les zones R1 i R2, la limitació a l'ús sanitari-assistencial, el qual queda restringit a les plantes baixes dels edificis, suposa algunes disfuncions i es considera innecessària, donat que l'Article 422. *Usos específics en relació a les diferents situacions relatives*, ja determina en quines condicions aquest ús es pot situar en plantes diferents a la planta baixa en edificis d'habitatges (només si l'activitat ocupa una superfície inferior a 100 m<sup>2</sup>, o si el mateix ús també es dona a la planta baixa o bé si l'accés a les plantes pis es realitza per un accés independent als habitatges), i en els edificis que no continguin habitatges aquesta limitació no es considera necessària ni convenient. Es proposa eliminar aquesta restricció a l'ús sanitari-assistencial en les zones R1 i R2.

També, en l'apartat 1 de l'article 423, s'ha detectat un error material en les anotacions que acompanyen el quadre d'usos admesos en les diferents zones residencials, ja que la nota inclosa al final que diu que les limitacions de l'ús habitatge no són d'aplicació per a l'aparcament vinculat fa referència únicament a la condició 1, però no a la resta de condicions referents a l'ús d'habitatge (2 i 5). Es proposa incorporar aquesta nota en la condició 1, per tal que no incideixi en la resta d'anotacions.

Per altra banda, en l'apartat 2 de l'article 423, s'ha detectat un error material en les anotacions que acompanyen el quadre d'usos admesos en les diferents zones d'activitat econòmica, ja que la condició d'admissió 2 indica que l'ús recreatiu és admès amb un límit de distància radial de 125 m entre activitats integrades en el subgrup Recreatiu 1, i en canvi hauria de fer referència al subgrup b (activitats recreatives musicals). Es proposa corregir el redactat.

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

**NOTA:** Les limitacions de l'ús habitatge no són d'aplicació per a l'aparcament vinculat

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

Indústria	7	7																		
-----------	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

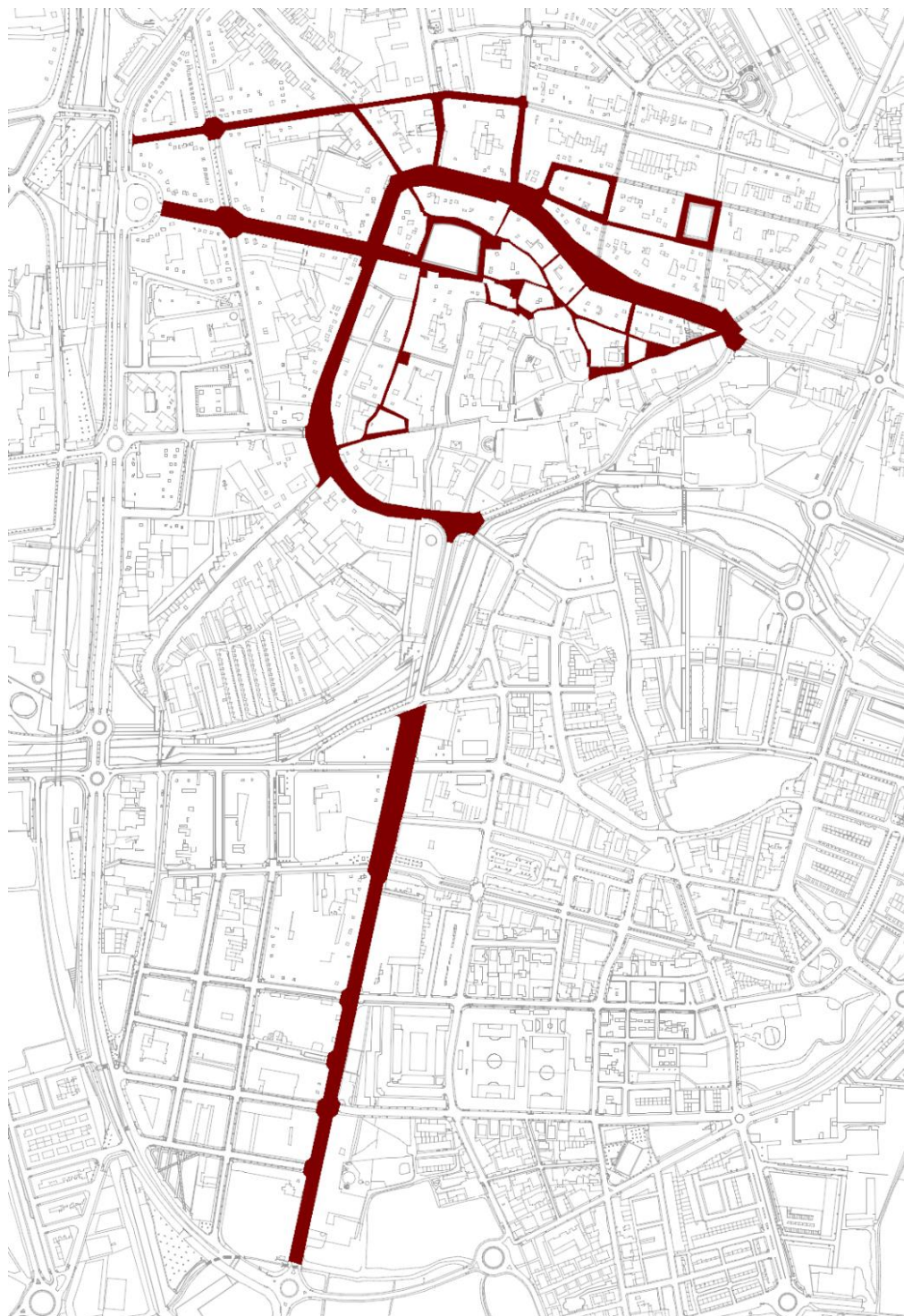
- 1 admès excepte en planta baixa
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de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

**NOTA:** Les limitacions de l'ús habitatge no són d'aplicació per a l'aparcament vinculat

	R6						
	R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f	R6g
Habitatge familiar							
Habitatge plurifamiliar							2
Residència Col·lectiva							
Comerç							
Serveis	8		8	8	8	8	
Oficines i administratiu	3	3 i 4	3	3	3	3	
Hoteler/Apartament turístic							
Restauració		4					
Recreatiu		4					
Artesania i tallers	3	3 i 4	3	3	3	3	
Magatzem		4					
Aparcament							
Docent							
Sanitari-assistencial							
Esportiu		4					
Sòcio-cultural							
Religiós							
Serveis tècnics i ambientals							
Indústria		7					7

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

**NOTA:** Les limitacions de l'ús habitatge no són d'aplicació per a l'aparcament vinculat



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

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

	A1				A2				
	A1a	A1b	A1c	A1*	A2a	A2b	A2c	A2d	A2e
Habitatge familiar		6	6	6	6	6	6	6	

Habitatge plurifamiliar										
Residència col·lectiva										
Comerç	1	1	1		1	1				
Serveis										
Oficines i administratiu										
Hoteler/Apartament turístic										
Restauració										
Recreatiu	2	2			2	2				
Artesania i tallers										
Magatzem				3						
Aparcament										
Docent										
Sanitari-assistencial										
Esportiu										
Sòcio-cultural										
Religiós										
Serveis tècnics i ambientals										
Guàrdia i custòdia d'animals										
Indústria				3			5	5		
Estació de servei										
Funerari							4	4		

	ús principal
	ús complementari vinculat a l'ús principal

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

**Article 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	5	1		
Residència Col·lectiva	5	5	5	5	5	5	5	5	5					
Comerç														
Serveis														
Oficines i administratiu														
Hoteler/Apartament turístic														
Restauració														
Recreatiu	6	6	6	6	6	6	6	6						
Artesania i tallers														
Magatzem			5	5	5	5	5	5			5			
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial														
Esportiu	4	4	4	4	4	4	4	4						
Sòcio-cultural														
Religiós														
Serveis tècnics i ambientals														
Indústria	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		

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

	R4								R5			
	R4a	R4b	R4c	R4d	R4e	R4f	R4g	R4h	R5a	R5b	R5c	R5d
Habitatge familiar												
Habitatge plurifamiliar		1										
Residència Col·lectiva												
Comerç			4									

Serveis			4						8	8	8
Oficines i administratiu								3	3	3	3
Hoteler/Apartament turístic											
Restauració											
Recreatiu											
Artesania i tallers								3	3	3	3
Magatzem											
Aparcament											
Docent				3				3	3	3	3
Sanitari-assistencial				3				3	3	3	3
Esportiu			4								
Sòcio-cultural			4								
Religiós											
Serveis tècnics i ambientals											
Indústria	7	7									

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

	R6						
	R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f	R6g
Habitatge familiar							
Habitatge plurifamiliar							2
Residència Col·lectiva							
Comerç							
Serveis	8		8	8	8	8	
Oficines i administratiu	3	3 i 4	3	3	3	3	

Hoteler/Apartament turístic							
Restauració		4					
Recreatiu		4					
Artesania i tallers	3	3 i 4	3	3	3	3	
Magatzem		4					
Aparcament							
Docent							
Sanitari-assistencial							
Esportiu		4					
Sòcio-cultural							
Religiós							
Serveis tècnics i ambientals							
Indústria		7					7

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





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

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

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

	ús principal
	ús complementari vinculat a l'ús principal

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

### 4.3. RESOLDRE CONTRADICCIONS ENTRE DIFERENTS ARTICLES DE LA NORMATIVA

Es proposa resoldre algunes contradiccions i incongruències detectades entre diferents articles de la Normativa del POUM.

#### 4.3.1. Regulació de l'ocupació de les plantes soterrani en les edificacions situades en relació a la parcel·la. Ajust dels articles 176 i 371.

S'ha detectat un desajust entre el redactat de l'apartat 3 de l'article 176, i el redactat de l'apartat 5 de l'article 371, en referència a l'ocupació de les plantes soterrani.

L'article 176. *Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R4*, en l'apartat 3, on es descriuen els Paràmetres referits a l'edifici, s'indica que la planta soterrani es regula segons paràmetres generals però que l'ocupació es determina en cada subzona. En canvi, en la regulació específica de cada subzona R4, en alguns casos es determina el paràmetre d'ocupació en planta soterrani i en altres no. Es proposa eliminar la frase que diu que "l'ocupació es determina en cada subzona" de la regulació de les plantes soterrani de l'apartat 3 de l'article 176.

Per altra banda, en l'apartat 5 de l'article 371. *Planta soterrani*, on es regulen les condicions d'ocupació de la planta soterrani, per a les edificacions situades en relació amb el vial s'especifica que aquesta regulació general és d'aplicació "llevat que s'indiqui una altra previsió en la zona o subzona", però en canvi, per les edificacions situades en relació amb la parcel·la no es fa aquesta especificació tot i que en algunes zones i subzones sí que es concreten unes condicions d'ocupació específiques. Per això es proposa afegir la indicació "llevat que s'indiqui una altra previsió en la regulació de la zona o subzona" per a les edificacions situades en relació a la parcel·la.

##### 4.3.1.1 Modificació de l'Article 176:

#### Article 176. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R4. *Redactat actual de l'apartat 3*

##### 6. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: No s'admeten
- Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
- Sostre d'un edifici: segons paràmetres generals
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: aquell definit per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.
- Planta baixa: La planta baixa es determina en relació amb la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals. *L'ocupació es determina en cada subzona*
- Planta Altell: segons paràmetres generals
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Planta sota-coberta / Planta Àtic: Segons definició dels Paràmetres generals. En aquesta Zona s'admeten ambdues opcions.

- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

**Article 176. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R4. *Redactat modificat de l'apartat 3***

**3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI**

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

**4.3.1.2 Modificació de l'Article 371:**

**Article 371. Planta soterrani. *Redactat actual de l'apartat 5***

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

#### **Article 371. Planta soterrani. Redactat modificat de l'apartat 5**

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

#### **4.3.2. Ajustar la definició d'alguns paràmetres d'ordenació de l'edificació referits al carrer, per tal de donar coherència als diferents articles de la normativa. Ajust dels articles 348 i 351.**

S'han detectat algunes incoherències en la utilització dels conceptes: *alineació del vial*, *línia de carrer*, *línia de façana* i *alineació de l'edificació respecte el carrer*.

En diferents articles de la normativa es fa referència al concepte "línia de carrer" però en canvi aquest concepte no es troba definit, mentre que sí que es defineix, en l'article 348, "alineació del vial", concepte sinònim a "línia de carrer".

En diferents articles de la normativa es fa referència al concepte "línia de façana" però en canvi aquest concepte no es troba definit, mentre que sí que es defineix, en l'article 351, "alineació de l'edificació respecte del carrer", concepte sinònim a "línia de façana".

Es proposa incloure el concepte "línia de carrer" en l'article 348, que defineix el concepte "alineació de vial", i també es proposa incloure el concepte "línia de façana" en l'article 351, que defineix el concepte "d'alineació de l'edificació respecte del carrer", per tal de donar coherència al conjunt de la normativa.

##### 4.3.2.1 Modificació de l'Article 348

#### **Article 348. Alineació del vial. *Redactat actual***

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

#### **Article 348. Alineació del vial **o línia de carrer**. *Redactat modificat***

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

#### 4.3.2.1 Modificació de l'Article 351

##### **Article 351. Alineació de l'edificació respecte del carrer. *Redactat actual***

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

##### **Article 351. Alineació de l'edificació respecte del carrer o línia de façana. *Redactat modificat***

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

#### **4.3.3. Coherència entre diferents articles respecte la regulació dels cossos sortints. Ajust dels articles 344, 345 i 379.**

S'ha detectat que existeix una contradicció entre l'article 344. *Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions*, l'article 345. *Línia d'edificació* i l'article 379. *Cossos Sortints*, pel que fa referència als cossos sortints en les edificacions situades respecte la parcel·la. En l'article 344 es determina que els cossos sortints han de respectar les separacions a límits i les separacions entre edificis, sense superar la línia d'edificació, mentre que en els articles 345 i 379 es determina que en l'espai de separació entre l'edificació i el vial hi podrà haver cossos sortints oberts. Es proposa ajustar el redactat de l'article 344, especificant que han de respectar les separacions a límits amb les excepcions fixades en l'article 379.

Per tal d'unificar tots els paràmetres que regulen els cossos sortints, es proposa agrupar totes les determinacions respecte els cossos sortints en l'article 379 i ordenar-les per tal que quedi clar quins paràmetres són d'aplicació en cada zona, en cada tipus d'ordenació (edificacions situades en relació amb el vial o en relació amb la parcel·la) i en cada situació (façana a espai públic o façana interior). Així mateix, es proposa eliminar les determinacions respecte els cossos sortints de l'article 345.

Pel que fa a la definició de cossos sortints de l'article 379, en lloc de fer referència a que són elements que sobresurten de la línia de façana, línia d'edificació o alineació interior, es proposa fer referència únicament a que són elements que sobresurten dels plans de les façanes, per tal que la definició sigui coherent amb la seva regulació.

També es proposa ajustar les definicions dels cossos sortints tancats, dels cossos sortints semitancats i dels cossos sortints oberts, i el seu còmput en el sostre d'un edifici, per tal que aquests paràmetres siguin coherents amb els establerts per als espais exteriors coberts, definits i regulats en l'article 358, i per tal de clarificar que quan un balcó o terrassa volada limita amb un espai intermedi amb l'exterior, tindrà la consideració de cos sortint obert. Es proposa també simplificar la regulació dels espais intermedis amb l'exterior, per tal de facilitar-ne l'aplicació.

També en l'article 379, es proposa clarificar el redactat de l'apartat 13 de l'article, on es determina quin tipus de cossos sortints s'admeten a l'interior d'illa (cossos sortints oberts, i espais intermedis amb l'exterior), substituint la conjunció "o" per la conjunció "i" per tal que quedi clar que es poden donar els dos casos simultàniament.

En l'article 345. *Línia d'edificació*, es proposa ajustar la definició de "línia d'edificació" per tal de clarificar-ne el concepte, i diferenciant-lo per les edificacions situades en relació amb la parcel·la i per aquelles situades en relació amb el vial.

També es proposa eliminar de l'article 345 les referències a les plantes soterrani, les rampes d'accés als aparcaments i les instal·lacions auxiliars, donat que aquests elements ja estan regulats en els articles 371, 343 i 361 de la normativa respectivament.

Els articles modificats són, per tant, l'Article 344, l'Article 345 i l'Article 379:

#### 4.3.3.1 Modificació de l'Article 344

##### **Article 344. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions. *Redactat actual***

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

##### **Article 344. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions. *Redactat modificat***

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints **-amb les excepcions definides en l'Article 379. *Cossos sortints-***, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.

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

#### 4.3.3.2 Modificació de l'Article 345

##### **Article 345. Línia d'edificació. *Redactat actual***

1. És la línia límit fins a la qual es pot edificar partint de la línia de façana o bé limitant-la lateralment. Pot venir determinada directament als plànols d'ordenació o bé ser resultat de l'aplicació d'una fondària edificable.
2. En l'edificació situada en relació a la parcel·la o illa, la línia d'edificació vindrà determinada per unes distàncies de separació mínima o fixa als límits de cada parcel·la o d'altres edificacions de la mateixa parcel·la.
3. *La línia d'edificació per a cada parcel·la l'hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis (excepte en aquelles zones on s'admeti l'ocupació del 100% en planta soterrani).*
4. *Tanmateix, la línia d'edificació de separació amb la vialitat podrà ser superada amb cossos sortints oberts amb un vol màxim igual al ràfec màxim admès corresponent a 1,00 m.*
5. *Tan sols les rampes d'accés als soterranis i les instal·lacions auxiliars podran sobrepassar aquest límit.*

##### **Article 345. Línia d'edificació. *Redactat modificat***

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



#### 4.3.3.3 Modificació de l'Article 379

##### **Article 379. Cossos sortints. *Redactat actual***

1. Són els elements construïts, ocupables o transitables, **que sobresurten de la línia de façana, la línia d'edificació o alineació interior** d'un edifici a partir de la planta primera. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Cossos sortints tancats són miradors, tribunes, galeries i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixes, **inclosos els que tenen obert exclusivament el seu front**. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
3. Cossos sortints semitancats són aquells que tenen **tancats un dels seus costats**, amb tancaments fixes. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
4. Cossos sortints oberts són aquells tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'1,2 m d'alçada, sense tancar tot el perímetre de la seva volada. Es considera part oberta dels cossos sortints aquella que a partir d'un pla paral·lel a façana compleixen amb la definició de cossos sortints oberts. Els cossos oberts no computen a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
5. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i **es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes o fixes entre edificacions i als límits de parcel·les. L'espai de separació amb la vialitat podrà ser superat pel vol dels cossos sortints d'acord amb el que es regula en l'Article 345. Línia d'edificació.**
6. L'edificabilitat d'aquells espais que s'ajustin a la descripció d' "*espais intermedis amb l'exterior*" segons la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat, no computarà quan no superi **un 4% del sostre construït dedicat a l'ús habitatge, en la zona R6, i un 5% del sostre construït dedicat a l'ús habitatge, en la zona R4, i sempre i quan aquests espais es vinculin al 80% dels habitatges i no siguin oberts**. En les zones R1 i R2, i en el cas de les façanes interiors, sempre que les condicions de l'edificació del conjunt ho permeti, els espais intermedis **tal i com es defineixen a la normativa sectorial com (galeries, galeries porticades, tribunes i grans balcons refosos)**, no computaran a efectes d'edificabilitat quan no superi un 2% del sostre teòric dedicat a l'ús habitatge.
7. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment a la **línia de façana**.
8. El vol màxim serà funció de l'amplada del vial, o de la zona o subzona, i quan es tracti d'una **plaça**, del vial més ample que arribi a la **plaça**.
9. S'exceptuen d'aquesta normativa del vol màxim dels cossos sortints les zones R1 i R2, considerant que la regulació d'aquestes zones estableix una normativa pròpia dels cossos sortints.
10. 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.
11. En els carrers d'amplada igual o superior a 10 m es podrà optar per una de les dues opcions compositives següents:
  - a. 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.
- b. 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.
12. 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 **intermitjos** no computarà a efectes de l'edificabilitat de l'àmbit.
13. Pel que fa als cossos volats a l'interior d'illa, el vol màxim vindrà establert per la distància entre profunditats edificables o altre tipus de limitacions del volum edificatori a l'interior d'illa. Aquesta distància es mesurarà en perpendicular des del punt mig de la façana. La relació entre distàncies i vols màxims és la següent:
- Distància igual o inferior a 15 m: no s'admeten voladuis.
  - Distància entre 15 m i 50 m: vol màxim de 0,60 m
  - Distància superior a 50 m: vol màxim d'1 m
- L'ocupació màxima dels cossos sortints és del 60% de la longitud de la façana i només s'admeten els cossos sortints oberts o aquells cossos sortints tancats que siguin "espais intermedis" segons descripció del decret d'habitabilitat.
14. La construcció de cossos sortints sobre **la via pública** se situarà de tal forma que cap dels seus punts es trobin situats a menys de 3 m de la rasant de **la vorera** i amb les limitacions fixades en aquesta norma.
15. 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.
16. 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***

1. Són els elements construïts, ocupables o transitables, **que sobresurten dels plans de les façanes** d'un edifici a partir de la planta primera. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Cossos sortints tancats són miradors, tribunes, galeries i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixes. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

3. Cossos sortints semitancats són aquells que **tenen tancat algun** dels seus costats, amb tancaments fixes. **El 50% de la** superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
4. Cossos sortints oberts són aquells tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'1,2 m d'alçada, sense tancar tot el perímetre de la seva volada, **ni amb elements fixes que els delimitin, amb excepció dels elements lleugers regulats en l'ordenança del paisatge**. Es considera part oberta dels cossos sortints aquella que a partir d'un pla paral·lel a façana compleixen amb la definició de cossos sortints oberts. **També es consideren cossos sortints oberts aquells balcons i terrasses volades que limiten lateralment amb espais intermedis amb l'exterior**. Els cossos oberts no computen a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
5. L'edificabilitat d'aquells espais que s'ajustin a la descripció d' "*espais intermedis amb l'exterior*" segons la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat, no computarà quan no superi un 5% del sostre construït dedicat a l'ús habitatge, **en les zones R4 i R6**. En les zones R1 i R2, en el cas de les façanes interiors, s'admetran els espais intermedis sempre que les condicions de l'edificació del conjunt ho permetin, i aquests no computaran a efectes d'edificabilitat quan no superin un 2% del sostre dedicat a l'ús habitatge.
6. **En el tipus d'ordenació de l'edificació en relació a la parcel·la o l'illa, els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la, i s'han de situar dins el perímetre regulador màxim d'edificació definit en l'Article 344. Separacions mínimes i fixes a límits de parcel·la i entre edificacions.** amb excepció dels cossos sortints de les façanes que donen front a un espai públic, els quals es regulen segons l'apartat següent.
7. **Regulació del vol màxim i de les dimensions màximes dels cossos sortints:**
  - a. S'exceptuen d'aquesta regulació les zones R1 i R2, considerant que la regulació d'aquestes zones estableix una normativa pròpia dels cossos sortints.
  - b. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment **al pla de façana**.
  - c. En les façanes que donen front a un espai públic, la regulació dels cossos sortints és la següent:
    - El vol màxim serà funció de l'amplada del vial, o de la zona o subzona, **i quan es tracti d'un espai lliure públic**, del vial més ample que arribi a **l'espai lliure**.
    - En els carrers d'amplada inferior a 10 m es podran volar cossos sortints oberts sense excedir un vol màxim de 0,30 m, si bé no serà permès de volar cossos sortints tancats.
    - En els carrers d'amplada igual o superior a 10 m es podrà optar per una de les dues opcions compositives següents:
      - Opció A:
        - 0,60 m de vol màxim (per a cada planta).
        - Superfície màxima de voladiu igual al vol màxim multiplicat pel 50% de la longitud de façana.
        - Els cossos tancats podran ocupar, com a màxim, el 25% de la superfície del voladiu.
      - Opció B:
        - 1 m de vol màxim (per cada planta).

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

#### **4.3.4. Coherència entre diferents articles respecte la tramitació d'algunes actuacions en sòl no urbanitzable. Ajust de l'article 268.**

Coherència entre l'article 268, i els articles 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299 i 424 de la normativa.

S'ha detectat que existeix una contradicció entre l'article 268. *Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable*, els articles que regulen les diferents zones de sòl no urbanitzable (293 a 299) i l'Article 424. *Regulació dels usos en les zones de sòl no urbanitzable*, pel que fa referència a la tramitació exigible per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a actuacions específiques d'interès públic i a projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals, ja que en l'article 268 s'indica que cal l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, i en canvi en la regulació específica de cada clau i en el quadre de regulació d'usos, s'indica que en alguns casos és necessària la tramitació d'un Pla especial urbanístic.

Es proposa afegir aquesta excepció en l'article 268 per tal que sigui coherent amb la resta d'articles enumerats.

Així mateix, s'ha detectat un error material en l'article 268, donat que en l'apartat 5 es fa referència a l'article 47 del TRLUC i en canvi hauria de fer referència al punt 3 del mateix article 268, on es concreta en quins casos és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat. Amb aquest ajust quedarà més ben especificat quina tramitació requereix cada actuació en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat. Es proposa ajustar el redactat de l'apartat 5 de l'article.

També es considera convenient ajustar el redactat de l'apartat 2 de l'article, per tal de clarificar que la referència a l'apartat 1 es refereix a l'apartat 1 de l'article 268 del POUM i no a l'apartat 1 dels articles 48 i 49 del TRLU.

**Article 268. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable. *Redactat actual dels apartats 2, 3 i 5***

2. L'autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a l'apartat 1, seguirà el procediment definit als articles 48 i 49 del TRLUC i a les disposicions reglamentàries que siguin d'aplicació.
3. Es exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:
  - a. Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.
  - b. Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - c. Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos.
  - d. L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
  - e. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - f. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
  - g. Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
5. L'atorgament de llicències urbanístiques relatives a les obres a què fa referència l'article 47 del TRLUC implantades legalment no requereix l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica, ni tampoc informe previ de la comissió d'urbanisme, en els supòsits següents:
  - a. La implantació d'obres auxiliars que no comportin volum edificat per sobre de la cota natural del terreny.

- b. Les obres de reparació que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions, edificacions i instal·lacions, i les obres de millora d'aquests immobles, sempre que no comportin el seu canvi d'ús o l'augment o distribució diferent del volum edificat.

**Article 268. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable. *Redactat modificat dels apartats 2, 3 i 5***

2. L'autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a [l'apartat 1 del present article](#), seguirà el procediment definit als articles 48 i 49 del TRLUC i a les disposicions reglamentàries que siguin d'aplicació.
3. Es exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, [llevat que en la regulació de la zona o subzona s'especifiqui l'exigència de tramitar un Pla especial urbanístic](#), per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:
  - a. Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.
  - b. Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - c. Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos.
  - d. L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
  - e. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - f. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
  - g. Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
5. L'atorgament de llicències urbanístiques relatives a les obres a què fa [referència l'apartat 3 del present article](#) implantades legalment no requereix l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica, ni tampoc informe previ de la comissió d'urbanisme, en els supòsits següents:
  - a. La implantació d'obres auxiliars que no comportin volum edificat per sobre de la cota natural del terreny.
  - b. Les obres de reparació que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions, edificacions i instal·lacions, i les obres de millora d'aquests immobles, sempre que no comportin el seu canvi d'ús o l'augment o distribució diferent del volum edificat.

#### 4.3.5. Coherència entre diferents articles respecte els usos admesos en les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies. Ajust dels articles 287 i 289

Coherència entre l'article 287, l'Article 289 i l'Article 424 de la normativa.

S'ha detectat que en l'apartat 4b de l'Article 287. *Reconversió de les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies*, s'indica que en l'edificació fruit de la reconversió d'edificacions auxiliars en desús mitjançant la reducció de la superfície construïda de l'edificació auxiliar, es podran admetre tots els usos admesos en el conjunt principal de la masia amb excepció de l'habitatge familiar. En canvi, en el quadre d'usos admesos en les masies de l'Article 424, s'indica que tampoc s'hi pot admetre l'ús hotel·ler.

Es proposa ajustar el redactat de l'apartat 4b de l'Article 287 indicant que tampoc s'hi admet l'ús hotel·ler.

També s'ha detectat que en l'Article 289. Usos admesos en les masies i cases rurals preexistents, l'apartat 4 fa referència als usos admesos en les edificacions auxiliars definides en l'apartat 4c de l'article 287. Tenint en compte que ja estan definits en l'article 287, i que existeixen alguns desajustos entre les determinacions de l'article 289 i les dels articles 287 i 424, es proposa eliminar l'apartat 4 de l'article 289.

##### 4.3.5.1 Modificació de l'article 287

#### **Article 287. Reconversió de les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies. *Redactat actual de l'apartat 4***

4. La reconversió de les edificacions auxiliars en desús es podrà portar a terme:

- a. Mitjançant l'eliminació de la totalitat de la construcció ramadera/agrícola/forestal (preexistent a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme) i la posterior ampliació del conjunt principal amb cossos annexos, amb una edificabilitat que s'obindrà a raó de 1 m<sup>2</sup>st per cada 5 m<sup>2</sup> d'edificació auxiliar enderrocada.

Aquests cossos annexos tindran un sostre màxim corresponent al 50% de la superfície construïda del conjunt principal. En tot cas, per tal de poder materialitzar l'edificabilitat esmentada serà exigible l'efectiva eliminació de la totalitat de la unitat. En la nova construcció que resulti es podran admetre usos complementaris i/o auxiliars directament vinculats als del conjunt principal. Aquesta possibilitat s'admet en totes les masies incloses al catàleg per motius arquitectònics, històrics, paisatgístics o ambientals.

- b. Mitjançant la reducció de la superfície construïda de l'edificació auxiliar, de manera que el sostre a mantenir s'obtingui a raó de 1 m<sup>2</sup>st per cada 5 m<sup>2</sup> de construcció ramadera /agrícola /forestal preexistent.

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

- c. Mitjançant l'adequació de les característiques formals, materials, cromàtiques o d'acabats de l'edificació auxiliar, sempre i quan aquesta es trobi situada a menys de 100m del conjunt principal, i tingui una superfície en planta inferior als 300m<sup>2</sup>.

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

**Article 287. Reconversió de les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies. *Redactat modificat de l'apartat 4***

4. La reconversió de les edificacions auxiliars en desús es podrà portar a terme:

- a. Mitjançant l'eliminació de la totalitat de la construcció ramadera/agrícola/forestal (preexistent a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme) i la posterior ampliació del conjunt principal amb cossos annexos, amb una edificabilitat que s'obtindrà a raó de 1 m<sup>2</sup>st per cada 5 m<sup>2</sup> d'edificació auxiliar enderrocada.

Aquests cossos annexos tindran un sostre màxim corresponent al 50% de la superfície construïda del conjunt principal. En tot cas, per tal de poder materialitzar l'edificabilitat esmentada serà exigible l'efectiva eliminació de la totalitat de la unitat. En la nova construcció que resulti es podran admetre usos complementaris i/o auxiliars directament vinculats als del conjunt principal. Aquesta possibilitat s'admet en totes les masies incloses al catàleg per motius arquitectònics, històrics, paisatgístics o ambientals.

- b. Mitjançant la reducció de la superfície construïda de l'edificació auxiliar, de manera que el sostre a mantenir s'obtingui a raó de 1 m<sup>2</sup>st per cada 5 m<sup>2</sup> de construcció ramadera /agrícola /forestal preexistent.

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

- c. Mitjançant l'adequació de les característiques formals, materials, cromàtiques o d'acabats de l'edificació auxiliar, sempre i quan aquesta es trobi situada a menys de 100m del conjunt principal, i tingui una superfície en planta inferior als 300m<sup>2</sup>.

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

4.3.5.2 Modificació de l'Article 289

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

1. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics, així com en les ampliacions derivades de l'aplicació de l'Article 288, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admetrà també la implantació dels següents usos, prèvia obtenció de la llicència o autorització pertinent, sempre que s'acrediti el manteniment de l'activitat agrària, ramadera i/o forestal així com la custòdia del territori en les finques en les que s'ubiquin les masies o cases rurals:

- a. Habitatge familiar, amb les condicions de l'Article 282
- b. Residència col·lectiva (inclou les cases de colònies)
- c. En les masies i cases rurals, el conjunt principal de les quals superi els 1.000 m<sup>2</sup> s'hi podran admetre els usos hotelers, que no contemplin l'apart-hotel ni l'ús en condomini



- d. Turisme rural, en aquelles modalitats previstes en la legislació sectorial vinculades a l'allotjament rural, amb les seves limitacions i capacitats
  - e. Restauració
  - f. Activitats d'educació en el lleure i activitats col·lectives d'esbarjo.
  - g. Equipaments i serveis comunitaris (usos docents, sanitari-assistencials, sòcio-culturals, esportius, religiós, funeraris, etc).
  - h. Activitats artesanals, artístiques i professionals
  - i. Guàrdia i custòdia d'animals (inclou clíniques veterinàries)
2. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg únicament per motius socials, l'ús principal serà el d'habitatge familiar vinculat a l'explotació. També s'admetran, com a usos complementaris, els usos artesanals, artístics i professionals i l'educació en el lleure.
  3. En les edificacions auxiliars preexistents, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admeten els usos d'exposició de plantes, vivers i horts i la guàrdia i custòdia d'animals.
  4. **En les edificacions auxiliars preexistents que es trobin situades a menys de 100 m del conjunt principal, s'admeten a més, els usos relacionats amb els d'activitats artesanals, artístiques i professionals, restauració, o lleure, que requereixin una adequació i infraestructura mínima per a adaptar-lo a les condicions de salubritat i seguretat necessaris, amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>, i sempre que es justifiqui que no es poden emplaçar en el conjunt principal.**
  5. Els usos admesos en les masies i cases rurals han de ser compatibles amb l'activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica de la finca.
  6. En aquelles masies que hagin estat incloses al catàleg únicament per motius socials, qualsevol canvi d'ús requerirà d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística, així com de l'aplicació de les mesures necessàries que l'estudi identifiqui.
  7. Les noves edificacions i els usos d'aquelles masies i cases rurals situades en terrenys inundables, es realitzaran tenint en compte les limitacions expressades a l'article 14bis del RDPH.
  8. Els usos admesos en el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents, així com els admesos en les edificacions auxiliars, i en aquelles edificacions o ampliacions fruit de la reconversió d'edificacions agrícoles, ramaderes i/o forestals en desús, queden recollits en el Quadre de l'Article 424.2 d'aquestes normes.

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

1. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics, així com en les ampliacions derivades de l'aplicació de l'Article 288, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admetrà també la implantació dels següents usos, prèvia obtenció de la llicència o autorització pertinent, sempre que s'acrediti el manteniment de l'activitat agrària, ramadera i/o forestal així com la custòdia del territori en les finques en les que s'ubiquin les masies o cases rurals:
  - a. Habitatge familiar, amb les condicions de l'Article 282
  - b. Residència col·lectiva (inclou les cases de colònies)

- c. En les masies i cases rurals, el conjunt principal de les quals superi els 1.000 m<sup>2</sup> s'hi podran admetre els usos hotelers, que no contemplin l'apart-hotel ni l'ús en condomini
  - d. Turisme rural, en aquelles modalitats previstes en la legislació sectorial vinculades a l'allotjament rural, amb les seves limitacions i capacitats
  - e. Restauració
  - f. Activitats d'educació en el lleure i activitats col·lectives d'esbarjo.
  - g. Equipaments i serveis comunitaris (usos docents, sanitari-assistencials, sòcio-culturals, esportius, religiósos, funeraris, etc).
  - h. Activitats artesanals, artístiques i professionals
  - i. Guàrdia i custòdia d'animals (inclou clíniques veterinàries)
2. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg únicament per motius socials, l'ús principal serà el d'habitatge familiar vinculat a l'explotació. També s'admetran, com a usos complementaris, els usos artesanals, artístics i professionals i l'educació en el lleure.
  3. En les edificacions auxiliars preexistents, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admeten els usos d'exposició de plantes, vivers i horts i la guàrdia i custòdia d'animals.
  4. Els usos admesos en les masies i cases rurals han de ser compatibles amb l'activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica de la finca.
  5. En aquelles masies que hagin estat incloses al catàleg únicament per motius socials, qualsevol canvi d'ús requerirà d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística, així com de l'aplicació de les mesures necessàries que l'estudi identifiqui.
  6. Les noves edificacions i els usos d'aquelles masies i cases rurals situades en terrenys inundables, es realitzaran tenint en compte les limitacions expressades a l'article 14bis del RDPH.
  7. Els usos admesos en el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents, així com els admesos en les edificacions auxiliars, i en aquelles edificacions o ampliacions fruit de la reconversió d'edificacions agrícoles, ramaderes i/o forestals en desús, queden recollits en el Quadre de l'Article 424.2 d'aquestes normes.

#### **4.3.6. Coherència entre diferents punts de l'article 421 respecte les situacions relatives admissibles dels usos.**

S'ha detectat que existeix una contradicció entre l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'Article 421. *Situacions relatives.*

En l'apartat 2 de l'article s'indica que la situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local permès i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la permesa, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona.

En l'apartat 3 s'indica que la situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat. La mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i/o inferiors a la principal.

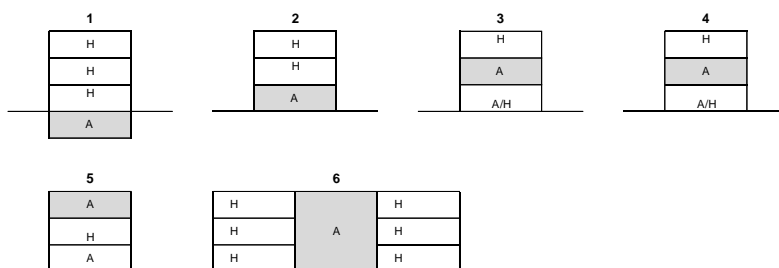
En els dos apartats es repeteix la mateixa determinació però amb algunes diferències de redactat, però en l'apartat 2 s'incorpora una restricció que no està contemplada en l'apartat 3.

Per evitar confusions i eliminar la contradicció entre els dos apartats, es proposa ajustar el redactat de l'apartat 2 i eliminar l'apartat 3 de l'article 421.

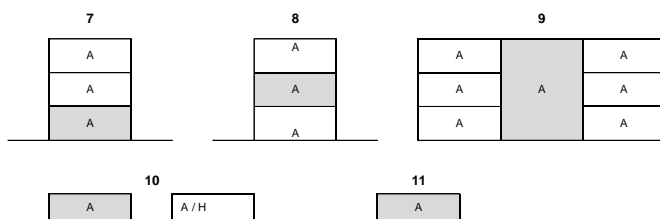
**Article 421. Situacions relatives. *Redactat actual***

1. S'entén per situació relativa d'un activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local **permès** i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la **permesa**, 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. **La situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat. La mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i/o inferiors a la principal.**
4. 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***

1. S'entén per situació relativa d'un activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local **principal** i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la **principal**, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

a. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE

- Situació 1: Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
- Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatge, amb accés independent dels habitatges.
- Situació 4: Activitat situada en planta primera d'edifici d'habitatges, amb accés comú amb els habitatges, amb independència dels usos de les plantes inferiors.
- Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge admès a les plantes inferiors.
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

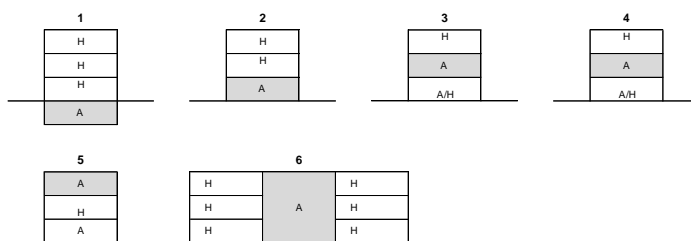
b. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS

- Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.

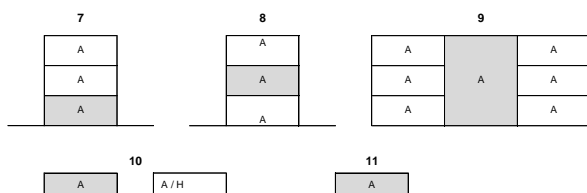
- Situació 10: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
- Situació 11: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

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

COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE



COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS



#### 4.4. ESMENA D'ERRORS MATERIALS EN FITXES URBANÍSTIQUES D'ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

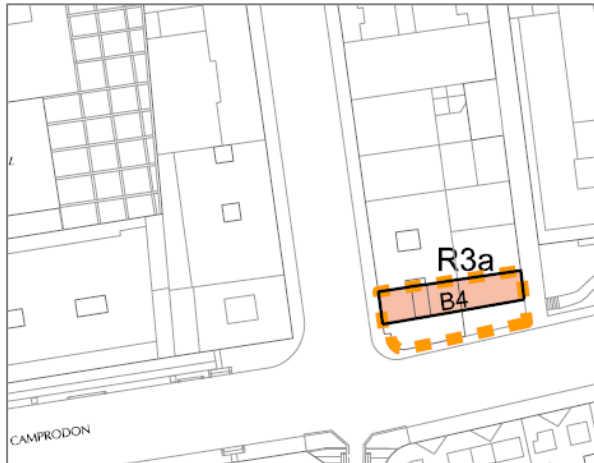
S'han detectat alguns errors materials en les fitxes urbanístiques d'alguns àmbits de desenvolupament.

##### 4.4.1. PAU 05 - La Central

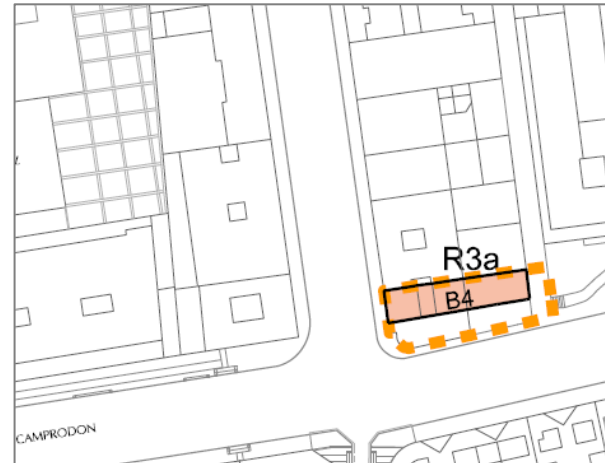
En el plànol incorporat en la fitxa urbanística hi ha un error en la delimitació de l'àmbit, ja que aquest ha d'incorporar el passatge existent entre l'edificació de la cantonada de la carretera de Manlleu i la Ronda de Camprodon i l'equipament sanitari-assistencial de la Clínica de Vic. En la resta de documentació la delimitació és correcta i les superfícies de l'àmbit inclouen aquest passatge.

Es proposa esmenar aquest error, corregint el plànol de la fitxa urbanística de l'àmbit PAU 05- La Central.

Fitxa urbanística del PAU 05 – La Central  
*Fragment Plànol d'ordenació actual*



Fitxa urbanística del PAU 05 – La Central  
*Fragment Plànol d'ordenació modificat*






##### 4.4.2. PAU 19 – Joan Amades




En el plànol incorporat en la fitxa urbanística hi ha un error en la llegenda, ja que identifica la clau SVu (sistema d'espais lliures-parcs urbans) mentre que en el plànol d'ordenació la zona verda està qualificada com a SVp (sistema d'espais lliures-places, passeigs i espais lliures locals)

Es proposa esmenar aquest error, corregint la llegenda del plànol de la fitxa urbanística de l'àmbit PAU 19- Joan Amades.

Fitxa urbanística del PAU 19 – Joan Amades  
*Fragment llegenda Plànol d'ordenació actual*

	R3e	Zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible
	SVu	Sistema d'Espais lliures - Parcs Urbans
	SXv	Sistema viari de vies cíviques i viari de vianants

Fitxa urbanística del PAU 19 – Joan Amades  
*Fragment llegenda Plànol d'ordenació modificat*

	R3e	Zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible
	SVp	Sistema d'Espais lliures - Places i Passeigs
	SXv	Sistema viari de vies cíviques i viari de vianants

#### 4.4.3. PAU 22 – Carrer Collsacabra

S'ha detectat un error en la fitxa urbanística de l'àmbit ja que en el Pla d'etapes s'indica que l'àmbit es desenvoluparà en el segon sexenni i en canvi es considera important que es pugui desenvolupar durant el primer sexenni del POUM, completant la urbanització de la zona de Prat d'en Galliners que està en fase de desenvolupament. També cal tenir en compte que l'al·legació presentada per la propietat durant el període d'informació pública del POUM es va respondre en aquest sentit.

Per això es proposa ajustar la fitxa urbanística de l'àmbit programant el desenvolupament d'aquest àmbit durant el primer sexenni del POUM.

#### Fitxa urbanística del PAU 22 - Carrer Collsacabra. *Redactat actual de l'apartat 5*

<b>5. Condicions de gestió i execució</b>	
<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
<b>Obres d'urbanització</b>	<p>No formen part de les obligacions urbanístiques les obres d'urbanització de l'àmbit grafiat en la fitxa gràfica, les quals aniran a càrrec de l'administració municipal, i s'incorporen per tant a l'Agenda econòmica del POUM, donat que aquesta vialitat no és necessària per obtenir la condició de solar i executar l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.</p> <p>Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de definir les rasants, seccions i serveis bàsics del carrer de Collsacabra, des del carrer de Montserrat fins al nou vial paral·lel al carrer del Prat d'en Galliners, o adequar-se a les prèviament definides pel "PAU24-Prat d'en Galliners".</p> <p>Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.</p>
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el <b>segon</b> sexenni del POUM

#### Fitxa urbanística del PAU 22 - Carrer Collsacabra. *Redactat modificat de l'apartat 5*

<b>5. Condicions de gestió i execució</b>	
<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
<b>Obres d'urbanització</b>	<p>No formen part de les obligacions urbanístiques les obres d'urbanització de l'àmbit grafiat en la fitxa gràfica, les quals aniran a càrrec de l'administració municipal, i s'incorporen per tant a l'Agenda econòmica del POUM, donat que aquesta vialitat no és necessària per obtenir la condició de solar i executar l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.</p> <p>Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de definir les rasants, seccions i serveis bàsics del carrer de Collsacabra, des del carrer de Montserrat fins al nou vial paral·lel al carrer del Prat d'en Galliners, o adequar-se a les prèviament definides pel "PAU24-Prat d'en Galliners".</p> <p>Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.</p>
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el <b>primer</b> sexenni del POUM

#### 4.4.4. PAU 24 – Prat d'en Galliners

S'ha detectat un error en la fitxa urbanística de l'àmbit Prat d'en Galliners ja que si bé la fitxa recull totes les determinacions de la Modificació puntual de PGM-MP2/2016 *Prat d'en Galliners*, el Text Refós de la qual fou aprovat el 4/4/2018, manca incorporar el paràmetre de l'edificabilitat màxima de l'equipament docent (SEd), que la modificació puntual establia en 21.098 m<sup>2</sup>st.

Per això es proposa esmenar aquest error afegint aquest paràmetre a la fitxa urbanística de l'àmbit.

Així mateix, respecte el sòl d'aprofitament privat de l'àmbit, s'ha detectat un error en el percentatge de sòl qualificat amb la clau R3e i el percentatge qualificat amb la clau R4h.

Es proposa esmenar també aquest error, per tal que els percentatges esmentats es corresponguin amb la superfície de sòl d'aprofitament privat definit en la fitxa per cadascuna de les claus R3e i R4h.

#### Fitxa urbanística del PAU 24 - Prat d'en Galliners. *Redactat actual de la fitxa normativa de l'àmbit*

PAU 24		Prat d'en Galliners	
		Sòl urbà	
<b>1. Àmbit</b>			
Delimitació	Àmbit de sòl urbà delimitat pels carrers de Prat d'en Galliners i de Francesc Masferrer, corresponent a la Unitat d'actuació E del PERI "Rambla del Méder" <i>PERI Rambla del Méder. Data d'aprovació definitiva 11/10/1982</i> <i>Projecte de reparcel·lació UA-E PERI Rambla del Méder, aprovat definitivament el 28/4/2003</i> <i>Modificació puntual de PGM-MP2/2016. Prat d'en Galliners. Aprovació Text Refós: 4/4/2018</i>		
Localització	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 26. 1/1000		
Superfície de l'àmbit	57.085m <sup>2</sup>		
Condició de sòl urbà	no consolidat		
<b>2. Objectius</b>			
Completar el desenvolupament de l'àmbit, reordenant-lo tot mantenint els aprofitaments que s'hi preveien i alliberant nous sòls destinats a equipament. Crear un pol de centralitat urbana a l'oest de la ciutat vinculat per una banda als equipaments i parcs existents i per l'altra a la creació d'un nou equipament universitari.			
<b>3. Condicions d'ordenació, edificació i ús</b>			
<b>Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones</b>			
L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
<b>Reserves sòl públic (Sistemes)</b>			
SX	Sistema viari	18.246m <sup>2</sup>	31,96%
SV	Sistema d'espais lliures	10.075m <sup>2</sup>	17,65%
SE	Sistema d'equipaments	14.166m <sup>2</sup>	24,82%
<b>Sòl públic mínim</b>		<b>42.487m<sup>2</sup></b>	<b>74,43%</b>
<b>Sòl d'aprofitament privat (Zones)</b>			
R3e	Zona d'ordenació en illa tancada 5	8.894m <sup>2</sup>	25,57%
R4h	Zona d'ordenació en illa oberta 8	5.704m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Sòl privat màxim</b>		<b>14.598m<sup>2</sup></b>	<b>25,57%</b>



<b>Edificabilitat</b>	<b>Edificabilitat màxima total</b>	<b>39.960m<sup>2</sup></b>	
	Residencial (màxim)	39.960m <sup>2</sup>	100,00%
<b>Habitatges</b>	Sostre màxim habitatge de renda lliure	39.960m <sup>2</sup>	100,00%
	<b>Nombre màxim habitatges</b>	<b>428 unitats</b>	<b>75 h/ha</b>
	D'acord amb les determinacions del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, l'àmbit no reserva sòl per a habitatge protegit.		
<b>Críteris d'ordenació</b>	El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà: segons la zona d'ordenació en illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible (clau R3e) en les illes més properes al carrer de Montserrat; i segons la zona d'ordenació en illa oberta 8, ordenació volumètrica flexible (clau R4h) en les illes que donen front al carrer del Prat d'en Galliners. Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.		

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Cessions

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

## 5. Condicions de gestió i execució

<b>Sistema d'actuació</b>	Als efectes d'adequar la gestió a la nova proposta d'ordenació, caldrà modificar el projecte de reparcel·lació aprovat.
<b>Obres d'urbanització</b>	<p>Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.</p> <p>El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.</p> <p>Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM.</p> <p>Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de definir les rasants, seccions i serveis bàsics de la nova vialitat corresponent a la prolongació del carrer del Canigó, des del carrer de Montserrat fins al carrer del Prat d'en Galliners, i les del carrer de Collsacabra, des del carrer de Montserrat fins al nou vial paral·lel al carrer del Prat d'en Galliners, o adequar-se a les prèviament definides pel "PAU23-Carrer Montserrat" i/o pel "PAU 22-Carrer Collsacabra".</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de concretar les mesures de gestió del risc per a la protecció front el risc d'inundació dels terrenys que ocupen la Zona Inundable i justificar que aquestes no modifiquen substancialment les condicions d'inundabilitat ni suposen una afectació a tercers, d'acord amb els criteris establerts en el "Text Refós de la Modificació puntual PGM 2/2016 Prat d'en Galliners". El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.</p>
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

## 6. Règim transitori d'edificació i usos

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

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

Fitxa urbanística del PAU 24 - Prat d'en Galliners. *Redactat modificat de la fitxa normativa de l'àmbit*

PAU 24	Prat d'en Galliners	Sòl urbà
<b>1. Àmbit</b>		
<b>Delimitació</b>	<p>Àmbit de sòl urbà delimitat pels carrers de Prat d'en Galliners i de Francesc Masferrer, corresponent a la Unitat d'actuació E del PERI "Rambla del Méder"</p> <p><i>PERI Rambla del Méder. Data d'aprovació definitiva 11/10/1982</i></p> <p><i>Projecte de reparcel·lació UA-E PERI Rambla del Méder, aprovat definitivament el 28/4/2003</i></p> <p><i>Modificació puntual de PGM-MP2/2016. Prat d'en Galliners. Aprovació Text Refós: 4/4/2018</i></p>	
<b>Localització</b>	Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 26. 1/1000	
<b>Superfície de l'àmbit</b>	57.085m <sup>2</sup>	
<b>Condicció de sòl urbà</b>	no consolidat	

## 2. Objectius

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

## 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

### Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

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

#### Reserves sòl públic (Sistemes)

SX	Sistema viari	18.246m <sup>2</sup>	31,96%
SV	Sistema d'espais lliures	10.075m <sup>2</sup>	17,65%
SE	Sistema d'equipaments	14.166m <sup>2</sup>	24,82%
	<b>Sòl públic mínim</b>	<b>42.487m<sup>2</sup></b>	<b>74,43%</b>

#### Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3e	Zona d'ordenació en illa tancada 5	8.894m <sup>2</sup>	<b>15,58%</b>
R4h	Zona d'ordenació en illa oberta 8	5.704m <sup>2</sup>	<b>9,99%</b>
	<b>Sòl privat màxim</b>	<b>14.598m<sup>2</sup></b>	<b>25,57%</b>

### Edificabilitat

<b>Edificabilitat màxima total</b>	<b>39.960m<sup>2</sup></b>	
Residencial (màxim)	39.960m <sup>2</sup>	100,00%

### Habitatges

Sostre màxim habitatge de renda lliure	39.960m <sup>2</sup>	100,00%
--	----------------------	---------

**Nombre màxim habitatges** **428 unitats** **75 h/ha**

### Críteris d'ordenació

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

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

### Es fixa una edificabilitat màxima per a l'equipament docent (SEd) previst en l'àmbit de 21.098 m<sup>2</sup>st.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Cessions

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

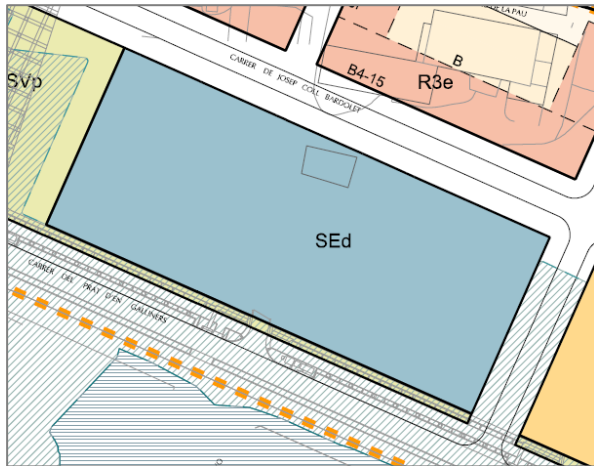
#### 5. Condicions de gestió i execució

<b>Sistema d'actuació</b>	Als efectes d'adequar la gestió a la nova proposta d'ordenació, caldrà modificar el projecte de reparcel·lació aprovat. Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
<b>Obres d'urbanització</b>	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització. El projecte d'urbanització haurà de definir les rasants, seccions i serveis bàsics de la nova vialitat corresponent a la prolongació del carrer del Canigó, des del carrer de Montserrat fins al carrer del Prat d'en Galliners, i les del carrer de Collsacabra, des del carrer de Montserrat fins al nou vial paral·lel al carrer del Prat d'en Galliners, o adequar-se a les prèviament definides pel "PAU23-Carrer Montserrat" i/o pel "PAU 22-Carrer Collsacabra". El projecte d'urbanització haurà de concretar les mesures de gestió del risc per a la protecció front el risc d'inundació dels terrenys que ocupen la Zona Inundable i justificar que aquestes no modifiquen substancialment les condicions d'inundabilitat ni suposen una afectació a tercers, d'acord amb els criteris establerts en el "Text Refós de la Modificació puntual PGMO 2/2016 Prat d'en Galliners". El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

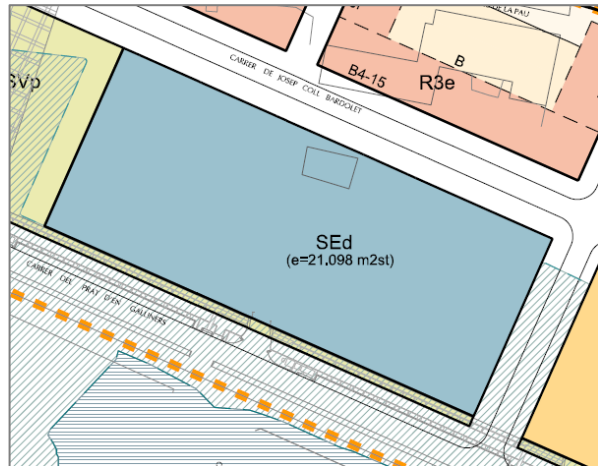
#### 6. Règim transitori d'edificació i usos

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

Fitxa urbanística del PAU 24 – Prat d'en Galliners  
*Fragment Plànol d'ordenació actual*



Fitxa urbanística del PAU 24 – Prat d'en Galliners  
*Fragment Plànol d'ordenació modificat*

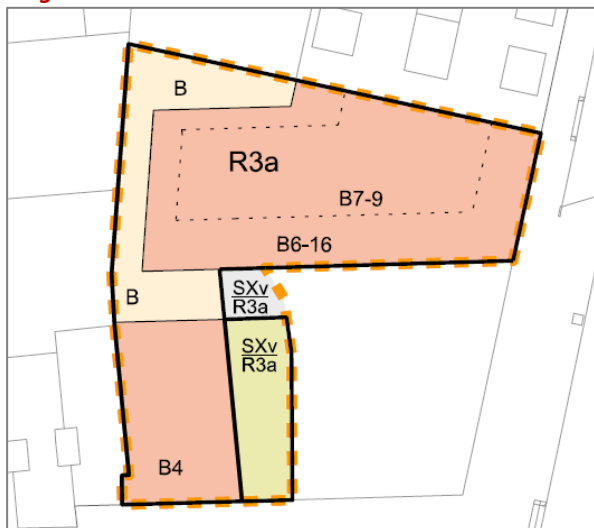


#### 4.4.5. PAU 44 - Plaça de la Noguera

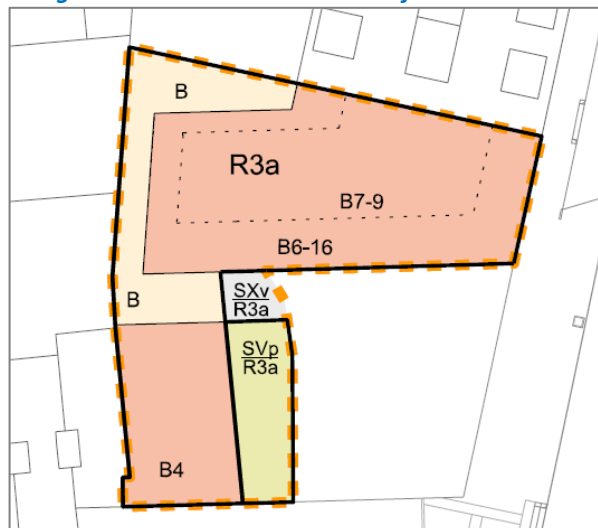
S'ha detectat un error en el plànol incorporat en la fitxa urbanística de l'àmbit ja que la zona qualificada d'espai lliure s'ha identificat amb la clau SXv i en canvi s'ha d'identificar amb la clau SVp.

Es proposa esmenar aquest error, corregint el plànol de la fitxa urbanística de l'àmbit PAU 44- Plaça de la Noguera.

Fitxa urbanística PAU 44 – Plaça de la Noguera  
*Fragment Plànol d'ordenació actual*



Fitxa urbanística PAU 44 – Plaça de la Noguera  
*Fragment Plànol d'ordenació modificat*



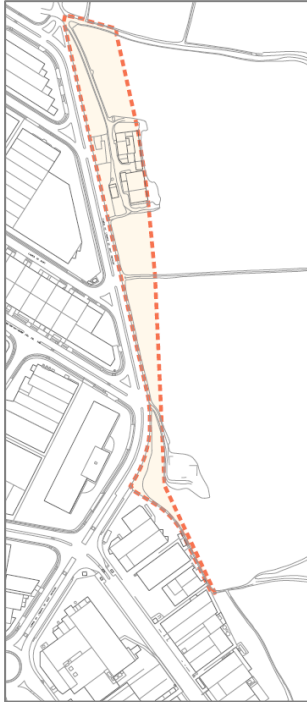
#### 4.4.6. SND 01 – Pla de Sant Francesc

En el plànol incorporat en la fitxa urbanística hi ha un error en la delimitació de l'àmbit, ja que aquest ha d'incorporar els sòls situats entre les finques del carrer de Sant Llorenç Desmunts i el límit del terme municipal. En la resta de documentació del POUM la delimitació és correcta i les superfícies de l'àmbit inclouen aquests sòls.

Es proposa esmenar aquest error, corregint el plànol de la fitxa urbanística de l'àmbit SND 01- Pla de Sant Francesc.

**Fitxa urbanística SND 01 – Pla de Sant Francesc**

***Fragment Plànol d'ordenació actual***



**Fitxa urbanística SND 01 – Pla de Sant Francesc**

***Fragment Plànol d'ordenació modificat***



#### 4.5. ESMENA D'ERRORS EN EL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

S'han detectat alguns errors materials o algunes incoherències en les fitxes d'alguns elements o conjunts històrics inclosos en el Catàleg de béns a protegir, que es proposa corregir. Les modificacions proposades són les següents:

##### 4.5.1. Corregir el redactat de l'apartat Condicions d'edificació de la Fitxa del conjunt del Centre Històric A 000 001

En l'apartat de Condicions d'Edificació de la fitxa A 000 001-Centre històric, relativa al Conjunt del Centre històric, el subapartat "Protecció monumental (grau 1) i Protecció arquitectònica (grau 2)", inclou un primer apartat on es determinen les Condicions per als edificis inclosos al Catàleg. En aquest primer apartat hi ha un error en el títol ja que indica "Protecció arquitectònica 2 (inclòs al catàleg)" i en canvi, les determinacions d'aquest apartat fan referència també als edificis amb Protecció monumental grau 1.

Es proposa ajustar el títol d'aquest apartat per tal que també faci referència als elements amb protecció monumental.

**Fitxa A 000 001. Centre històric**

**Fragment Fitxa actual**

CENTRE HISTÒRIC	A 000 001
<b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:</b>	
<b>PROTECCIÓ MONUMENTAL (grau 1) I PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA (grau2):</b>	
<u>Protecció arquitectònica 2 (inclòs a catàleg):</u> En les edificacions que tinguin aquest grau de protecció 1 i 2 és <b>obligatori el criteri de manteniment, conservació i restauració</b> i, per tant, caldrà actuar segons allò que s'especifica en l'article 308 del POUM. Les actuacions permeses es realitzaran amb l'objectiu de <b>recuperar el caràcter original de la finca</b> , d'acord amb la informació i la documentació històrica de que es disposi, mitjançant la utilització dels materials i les tècniques originals.	

**Fitxa A 000 001. Centre històric**

**Fragment Fitxa modificada**

CENTRE HISTÒRIC	A 000 001
<b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:</b>	
<b>PROTECCIÓ MONUMENTAL (grau 1) I PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA (grau2):</b>	
<u>Protecció monumental i arquitectònica, graus 1 i 2 (inclòs a catàleg):</u> En les edificacions que tinguin aquest grau de protecció 1 i 2 és <b>obligatori el criteri de manteniment, conservació i restauració</b> i, per tant, caldrà actuar segons allò que s'especifica en l'article 308 del POUM. Les actuacions permeses es realitzaran amb l'objectiu de <b>recuperar el caràcter original de la finca</b> , d'acord amb la informació i la documentació històrica de que es disposi, mitjançant la utilització dels materials i les tècniques originals.	

##### 4.5.2. Corregir les dades urbanístiques de la Fitxa A468 001. Antic Seminari Diocesà

S'ha detectat que en l'apartat *Dades urbanístiques* de la fitxa del Catàleg de béns a protegir corresponent a la finca del Seminari Vell -*fitxa A468 001. Antic Seminari Diocesà*- , s'indica que la qualificació urbanística és A2a, i en canvi, la qualificació correcta és SEc per la part que actualment ocupa l'Institut del Teatre i A2c per la part actualment en desús.

També, per facilitar la cerca d'elements en el Catàleg, es proposa afegir en la fitxa, en l'apartat *Altres noms*, el nom *Seminari Vell*, que és com es coneix col·loquialment aquest edifici.

Es proposa modificar la fitxa A468 001-Antic Seminari Diocesà, incorporant les claus urbanístiques correctes (SEc i A2c) i la denominació *Seminari Vell* en l'apartat *Altres noms*.

**Fitxa A468 001. Antic Seminari Diocesà**

***Fragment Fitxa actual***

Denominació	
<b>Antic Seminari Diocesà</b>	
<b>INFORMACIÓ GENERAL:</b>	
Localització:	C SANT MIQUEL DELS SANTS - C SANT JUST
Coordenades UTM:	X= 438163 Y= 4642158
Dades Cadastrals:	8223819DG3482S
Títularitat:	Pública
Núm. plantes:	PB+3
Altres noms:	-
<b>CATALOGACIÓ:</b>	
Tipus de bé:	Patrimoni arquitectònic
Classificació:	Edificis urbans
Categoria:	BCIL
Núm. reg/cat:	-
Nivell de protecció:	Conservació
Altres proteccions:	Núm. IPCC: 36340 Veure subsòl A 468 003
<b>DADES URBANÍSTIQUES:</b>	
Pla Vigent:	POUM
Classificació:	SUC (Sòl urbà consolidat)
Qualificació:	A2a
Ús actual:	Institut del teatre i una altra part en desús

**Fitxa A468 001. Antic Seminari Diocesà**

***Fragment Fitxa modificada***

Denominació	
<b>Antic Seminari Diocesà</b>	
<b>INFORMACIÓ GENERAL:</b>	
Localització:	C SANT MIQUEL DELS SANTS - C SANT JUST
Coordenades UTM:	X= 438163 Y= 4642158
Dades Cadastrals:	8223819DG3482S
Títularitat:	Pública
Núm. plantes:	PB+3
Altres noms:	Seminari Vell
<b>CATALOGACIÓ:</b>	
Tipus de bé:	Patrimoni arquitectònic
Classificació:	Edificis urbans
Categoria:	BCIL
Núm. reg/cat:	-
Nivell de protecció:	Conservació
Altres proteccions:	Núm. IPCC: 36340 Veure subsòl A 468 003
<b>DADES URBANÍSTIQUES:</b>	
Pla Vigent:	POUM
Classificació:	SUC (Sòl urbà consolidat)
Qualificació:	SEc-A2c
Ús actual:	Institut del teatre i una altra part en desús

**4.5.3. Corregir el sostre màxim en la Fitxa A434 025. Casa Bassols**

En la fitxa del Catàleg de béns a protegir corresponent a la Casa Bassols -Fitxa A434 025- s'indica el sostre màxim de la finca, d'acord amb el Pla Especial aprovat amb anterioritat al POUM de tot un conjunt d'edificis del carrer de la Riera. S'ha detectat que el sostre màxim especificat en la fitxa (1.810 m<sup>2</sup>) no s'ajusta al sostre que havia definit el "Pla Especial de millora del centre històric illes 82238, 81235 i 81224" (1.927 m<sup>2</sup>).

En referència a aquest error material, cal tenir en compte que, en l'al·legació presentada per la propietat es demanava que es recollís el sostre legalment reconegut en base el Pla especial i, tot i que es va estimar l'al·legació, no es va recollir amb exactitud el sostre que determinava el Pla Especial per aquesta finca.

Es proposa esmenar aquest error, indicant, en l'apartat de regulació de les intervencions de la fitxa, que el sostre màxim en la finca de la Casa Bassols és de 1.927 m<sup>2</sup>.

**Fitxa A434 025. Casa Bassols**

***Fragment Fitxa actual***

El sostre màxim d'aquesta finca és de 1.810m<sup>2</sup> es permetrà assolir-lo mitjançant un estudi històric-arquitectònic que permeti adaptar i millorar les preexistències de l'entorn.

**Fitxa A434 025. Casa Bassols**

***Fragment Fitxa modificada***



El sostre màxim d'aquest finca és de 1.927m2. Es permetrà assolir-lo mitjançant un estudi històrico-arquitectònic que permeti adaptar i millorar les preexistències de l'entorn.

#### 4.5.4. Corregir la clau urbanística en la Fitxa B266 000 - Plaça Major

S'ha detectat que en l'apartat *Dades urbanístiques* de la fitxa del Catàleg de béns a protegir corresponent al conjunt de la Plaça Major -*fitxa B266 000. Plaça Major-*, s'indica que la qualificació urbanística és SVp. La part central de la plaça té la qualificació SVp però tot el perímetre té la qualificació SXv. Per tant, per tal que la indicació sigui exacte, caldria indicar les dues claus urbanístiques existents en l'espai de la Plaça Major.

Es proposa esmenar aquest error, indicant les dues claus urbanístiques existents en la Plaça Major, SVp i SXv.

##### Fitxa B266 000. Plaça Major

###### *Fragment Fitxa actual*

DADES URBANÍSTIQUES:	
Pla Vigent:	POUM
Classificació:	SUC (Sòl urbà consolidat)
Qualificació:	SVp
Ús actual:	Espai públic. Plaça

##### Fitxa B266 000. Plaça Major

###### *Fragment Fitxa modificada*

DADES URBANÍSTIQUES:	
Pla Vigent:	POUM
Classificació:	SUC (Sòl urbà consolidat)
Qualificació:	SVp, SXv
Ús actual:	Espai públic. Plaça

#### 4.5.5. Corregir la clau urbanística en la Fitxa B266 001. Varis: Plaça Major

S'ha detectat que en l'apartat *Dades urbanístiques* de la fitxa del Catàleg de béns a protegir corresponent al conjunt de la Plaça Major -*fitxa B266 001. Varis: Plaça Major-*, s'indica que la qualificació urbanística és R1a i en canvi la qualificació urbanística del conjunt de la Plaça Major és R1b.

Es proposa esmenar aquest error, indicant la clau urbanística correcta.

##### Fitxa B266 001. Varis: Plaça Major

###### *Fragment Fitxa actual*

DADES URBANÍSTIQUES:	
Pla vigent:	POUM
Classificació:	SUC (urbà consolidat)
Qualificació:	R1a

##### Fitxa B266 001. Varis: Plaça Major

###### *Fragment Fitxa modificada*

DADES URBANÍSTIQUES:	
Pla vigent:	POUM
Classificació:	SUC (urbà consolidat)
Qualificació:	R1b

#### 4.5.6. Corregir el codi de la Fitxa M 310 018. La Font Gran

S'han detectat un error material en la fitxa M 310 018 del Catàleg de béns a protegir corresponent a la Masia de la Font Gran, donat que el codi de classificació de l'element en la fitxa del Catàleg (M 310 008) no es correspon amb el codi indicat en els plànols (M 310 018). El codi correcte és el dels plànols ja que la masia està situada al número 18 del carrer de Menéndez Pelayo.

Es proposa corregir el codi de classificació de l'element de la fitxa del Catàleg de béns a protegir, indicant el codi M 310 018.

##### Fitxa M 310 018. Masia de la Font Gran

###### *Fragment Fitxa actual*

Denominació	Codi de classificació
<b>Masia de la Font Gran</b>	<b>M 310 008</b>

**Fitxa M 310 018. Masia de la Font Gran**  
**Fragment Fitxa modificada**

Denominació	Codi de classificació
<b>Masia de la Font Gran</b>	<b>M 310 018</b>

**4.5.7. Corregir l'àmbit de protecció arqueològica en la Fitxa V000 001. Entorn de protecció /Conques visuals**

S'ha detectat que en l'apartat *Àrea d'expectativa arqueològica* de la fitxa del Catàleg de béns a protegir corresponent a l'àmbit *Entorn de protecció/Conques visuals*, s'indica *Protecció àmbit 1* i en canvi li correspon *Protecció àmbit 2*, tal com s'especifica en la Normativa del POUM per aquest àmbit.

Es proposa esmenar aquest error material, indicant l'àmbit de protecció arqueològica correcte.

**Fitxa V000 001. Entorn de protecció /Conques Visuals**  
**Fragment Fitxa actual**

Denominació:	Codi de classificació:
<b>ENTORN DE PROTECCIÓ / CONQUES VISUALS</b>	<b>V 000 001</b>
<b>DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA DEL SUBSÒL:</b>	<b>Subcodi: ZA91</b>
<b>ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA: Protecció àmbit 1</b>	

**Fitxa V000 001. Entorn de protecció /Conques Visuals**  
**Fragment Fitxa modificada**

Denominació:	Codi de classificació:
<b>ENTORN DE PROTECCIÓ / CONQUES VISUALS</b>	<b>V 000 001</b>
<b>DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA DEL SUBSÒL:</b>	<b>Subcodi: ZA91</b>
<b>ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA: Protecció àmbit 2</b>	

**4.5.8. Corregir el nom de la masia N008 M09. Masferrer**

S'ha detectat que el nom d'algunes masies no és coincident entre el Catàleg de masies i el Catàleg de béns a protegir. Per tal de donar coherència al conjunt de documentació que integra el POUM i facilitar-ne al consulta, es proposa unificar la denominació de les masies en els diferents documents.

La masia Masferer, en el Catàleg de béns a protegir es denomina Mas Ferrer (fitxa N 008 M09) mentre que en el Catàleg de masies es denomina Masferrer (fitxa D019). En els plànols de qualificació, la masia està identificada amb el nom Masferrer.

Es proposa anomenar la masia "Masferrer" en tota la documentació que integra el POUM, corregint el nom de la fitxa N008 M09 del Catàleg de béns a protegir.

**Fitxa N008 M09. Masferrer**

**Fragment Fitxa actual**

Denominació		Codi de classificació	
<b>Mas Ferrer</b>		<b>N 008 M09</b>	
<b>INFORMACIÓ GENERAL:</b>			
Localització:		Codi Postal:	08500
Coordenades UTM:	X= 435481 Y= 4641681	Plànol:	C02.8 - 008.8
Dades Cadastrals:	000608000DG34B		
Titularitat:	Privada	Superfície:	-
Núm. plantes:	PB+1+Golfes	Sostre:	386 m2
Altres noms:	Mas Farré		

**Fitxa N008 M09. Masferrer**

**Fragment Fitxa modificada**

Denominació		Codi de classificació	
<b>Masferrer</b>		<b>N 008 M09</b>	
<b>INFORMACIÓ GENERAL:</b>			
Localització:		Codi Postal:	08500
Coordenades UTM:	X= 435481 Y= 4641681	Plànol:	C02.8 - 008.8
Dades Cadastrals:	000608000DG34B		
Titularitat:	Privada	Superfície:	-
Núm. plantes:	PB+1+Golfes	Sostre:	386 m2
Altres noms:	Mas Ferrer, Mas Farré		

**4.5.9. Definir el material de les teulades pel grau de protecció 4 en les Fitxes de conjunts catalogats**

En les fitxes d'alguns conjunts catalogats, s'ha detectat que en l'apartat "Condicions d'edificació" relatives als edificis sense protecció específica (grau 4) opció arquitectura tradicional, no s'ha determinat el material de les teulades.

Es proposa establir que, per als edificis sense protecció específica, quan s'opti per l'opció d'arquitectura tradicional, el material de les teulades haurà de ser la teula àrab, preferentment de recuperació, com en els edificis amb grau de protecció ambiental.

Es proposa, per tant, modificar l'esmentat apartat de les fitxes A000 001. Centre Històric, C000 001. Creixements itinerants, D000 001. Eixample Morató, E000 001. Rambles exteriors, F000 001. Ravals i H000 001. La Guixa. del Catàleg de béns a protegir.

Exemple:

**Fitxa A 000 001. Centre històric**

**Fragment Fitxa actual**

Coberta:	<p>La coberta principal de l'edifici ha de ser coberta inclinada amb el carener paral·lel al carrer a on es fa front.</p> <p>A nivell de coberta, i en el pla de façana que no fa front a un espai públic s'admeten terrats. En canvi, en el pla de façana del carrer només s'admetran els terrats refosos dins la pendent de la coberta, al menys visible possible des de la via pública i amb un a superfície màxima descoberta de 12m<sup>2</sup> per habitatge o activitat projectada al sota coberta. En cas de més d'un terrat en una coberta, aquests seran preferentment agrupats.</p> <p>El material d'acabat en qualsevol dels casos haurà de ser de peça ceràmica cuita o similar amb aspecte, color, textura, forma.</p>
----------	--

**Fitxa A 000 001. Centre històric**  
**Fragment Fitxa modificada**

Coberta:	<p>La coberta principal de l'edifici ha de ser coberta inclinada amb el carener paral·lel al carrer a on es fa front. <b>El material utilitzat serà teula àrab, preferentment de recuperació.</b></p> <p>A nivell de coberta, i en el pla de façana que no fa front a un espai públic s'admeten terrats. En canvi, en el pla de façana del carrer només s'admetran els terrats refosos dins la pendent de la coberta, al menys visible possible des de la via pública i amb un a superfície màxima descoberta de 12m<sup>2</sup> per habitatge o activitat projectada al sota coberta. En cas de més d'un terrat en una coberta, aquests seran preferentment agrupats.</p> <p>El material d'acabat en qualsevol dels casos haurà de ser de peça ceràmica cuita o similar amb aspecte, color, textura, forma.</p>
----------	--

#### 4.6. ESMENA D'ERRORS EN EL CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

S'han detectat alguns errors materials en les fitxes d'algunes masies incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (en endavant Catàleg de masies), que es proposa corregir. Les modificacions proposades són les següents:

##### 4.6.1. Corregir el reportatge fotogràfic de la Fitxa D007. El Roure

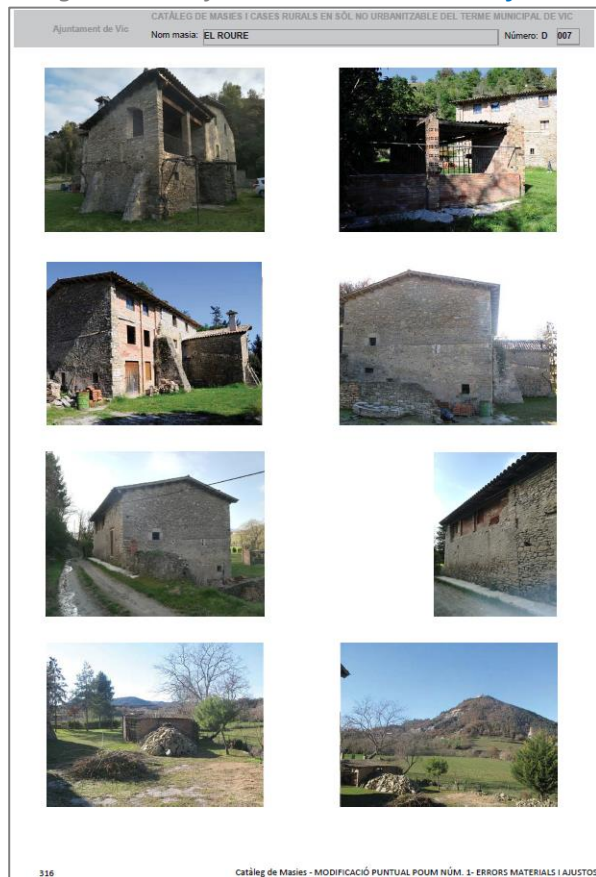
S'ha detectat que en la fitxa D007 del Catàleg de masies corresponent a la masia El Roure, algunes de les fotos incorporades en el reportatge fotogràfic de l'última pàgina de la fitxa no corresponen a aquesta masia.

Es proposa modificar la fitxa de la masia eliminant aquestes fotografies i incorporant les fotografies correctes.

Fragment de la fitxa D007. El Roure **actual**



Fragment de la fitxa D007. El Roure **modificada**



##### 4.6.2. Corregir el nom de la masia A011. El Blanch

S'ha detectat que el nom d'algunes masies no és coincident entre el Catàleg de masies i el Catàleg de béns a protegir. Per tal de donar coherència al conjunt de documentació que integra el POUM i facilitar-ne al consulta, es proposa unificar la denominació de les masies en els diferents documents.

La masia El Blanch, en el Catàleg de béns a protegir es denomina El Blanch (fitxa N 004 M03) mentre que en el Catàleg de masies es denomina El Blanc (fitxa A011). En els plànols de qualificació, la masia està identificada amb els dos noms.

Es proposa anomenar la masia "El Blanch" en tota la documentació que integra el POUM, corregint el nom de la fitxa A011 del Catàleg de masies i eliminant la denominació *El Blanc* del plànol 005. *Qualificació del sòl (Full 06)*.

Fragment de la fitxa A011. El Blanch **actual**

Ajuntament de Vic		CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL TERME MUNICIPAL DE VIC	
Nom masia: <b>EL BLANC</b>		Número: <b>A 011</b>	
<b>LOCALITZACIÓ</b>			
Indret:	Àrea de la Guixa		
Adreça postal:	-		
ETRS89 (X):	436803		
ETRS89 (Y):	4639976		
<b>DADES CADASTRALS</b>			
Identificació cadastral:	002211500DG3480001OZ		
Poligon:	13		
Parcel.la:	24		
Superfície de la finca:	-		
Titularitat:	Privada		
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>			
Classificació del sòl:	Sòl No Urbanitzable		
Qualificació del sòl:	clau N1a - Sòl de valor agrícola i ramader		
Protecció actual:	BCIL - fitxa patrimoni N004 M03 Àrea d'Expectativa Arqueològica - Àmbit 1. Fitxa Patrimoni N 000 003		
Tipologia edificatòria:	2 H		
		<b>Plànol informatiu:</b>	

Fragment de la fitxa A011. El Blanch **modificada**

Ajuntament de Vic		CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL TERME MUNICIPAL DE VIC	
Nom masia: <b>EL BLANCH</b>		Número: <b>A 011</b>	
<b>LOCALITZACIÓ</b>			
Indret:	Àrea de la Guixa		
Adreça postal:	-		
ETRS89 (X):	436803		
ETRS89 (Y):	4639976		
<b>DADES CADASTRALS</b>			
Identificació cadastral:	002211500DG3480001OZ		
Poligon:	13		
Parcel.la:	24		
Superfície de la finca:	-		
Titularitat:	Privada		
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>			
Classificació del sòl:	Sòl No Urbanitzable		
Qualificació del sòl:	clau N1a - Sòl de valor agrícola i ramader		
Protecció actual:	BCIL - fitxa patrimoni N004 M03 Àrea d'Expectativa Arqueològica - Àmbit 1. Fitxa Patrimoni N 000 003		
Tipologia edificatòria:	2 H		
		<b>Plànol informatiu:</b>	

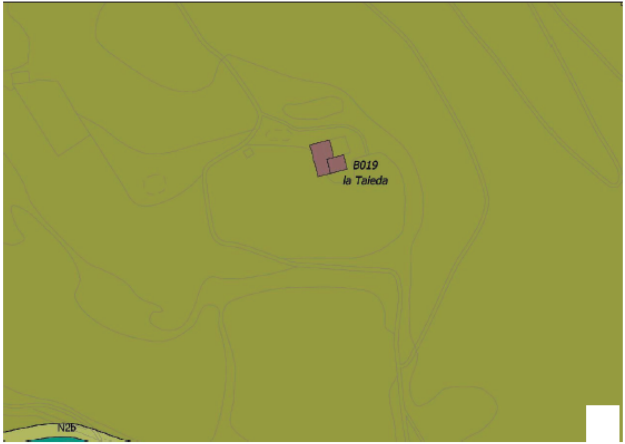
#### 4.6.3. Corregir el nom de la masia B 019. La Talleda

S'ha detectat que el nom d'algunes masies no és coincident entre el Catàleg de masies i el Catàleg de béns a protegir. Per tal de donar coherència al conjunt de documentació que integra el POUM i facilitar-ne al consulta, es proposa unificar la denominació de les masies en els diferents documents.


La masia La Talleda, en el Catàleg de béns a protegir es denomina *La Talleda* (fitxa N 007 M10) mentre que en el Catàleg de masies es denomina *La Taieda* (fitxa B019). En els plànols de qualificació, la masia està identificada amb el nom de *La Taieda*.

Es proposa anomenar la masia "La Talleda" en tota la documentació que integra el POUM, corregint el nom i el plànol d'emplaçament de la fitxa B019 del Catàleg de masies i el nom del plànol 005. *Qualificació del sòl (Full 07)*.

#### Fragment Fitxa B 019. La Talleda **actual**

Ajuntament de Vic		CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL TERME MUNICIPAL DE VIC	
Nom masia:	LA TAIEDA	Número:	B 019
<b>LOCALITZACIÓ</b>			
Indret:	Àrea del Pujolar		
Adreça postal:	C/ Morgades n°14 5èB, Vic		
ETRS89 (X):	434319		
ETRS89 (Y):	4638211		
<b>DADES CADASTRALS</b>			
Identificació cadastral:	08299A015000230000SA		
Polígon:	15		
Parcel.la:	23		
Superfície de la finca:	35,10 Ha		
Titularitat:	Privada		
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>			
Classificació del sòl:	Sòl No Urbanitzable		
Qualificació del sòl:	clau N2c - Sòl de valor forestal ecològic-paisatgístic		
Protecció actual:	BCIL, fitxa patrimoni N007 M10 Àrea d'Expectativa Arqueològica - Àmbit 1. Fitxa Patrimoni N 000 003		
Tipologia edificatòria:	2 H basilical		
		<b>Plànol informatiu:</b> 	

#### Fragment Fitxa B 019. La Talleda **modificada**

Ajuntament de Vic		CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL TERME MUNICIPAL DE VIC	
Nom masia:	<b>LA TALLEDA</b>	Número:	<b>B 019</b>
<b>LOCALITZACIÓ</b>			
Indret:	Àrea del Pujolar		
Adreça postal:	C/ Morgades nº14 5èB, Vic		
ETRS89 (X):	434319		
ETRS89 (Y):	4638211		
<b>DADES CADASTRALS</b>			
Identificació cadastral:	08299A015000230000SA		
Polígon:	15		
Parcel.la:	23		
Superfície de la finca:	35,10 Ha		
Titularitat:	Privada		
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>			
Classificació del sòl:	Sòl No Urbanitzable		
Qualificació del sòl:	clau N2c - Sòl de valor forestal ecològic-paisatgístic		
Protecció actual:	BCIL, fitxa patrimoni N007 M10 Àrea d'Expectativa Arqueològica - Àmbit 1. Fitxa Patrimoni N 000 003		
Tipologia edificatòria:	2 H basilical		
		<b>Plànol informatiu:</b>	
			

#### 4.6.4. Corregir el llistat de masies de l'apartat 1.6.1. del Catàleg de masies

Corregir, en el llistat de masies inclòs en l'apartat 1.6.1. del Catàleg, zones de La Guixa i del Pujolar, el nom de les masies La Talleda i El Blanch, d'acord amb les dues modificacions explicades anteriorment.

**Fragment de l'apartat 1.6.1. Llistat de masies ordenades per zones *actual***

##### 1.6.1. Llistat de masies ordenades per zones:

LA GUIXA	codi	protecció
CAN CASSANY	A 001	
MOLÍ D'EN ROIG	A 002	
CAN CARBALLO -CAN CASTELLS	A 003	
GRANJA BARÓ	A 004	
CAN XULO	A 005	
SERRARRICA	A 006	BCIL
EL TIÓ	A 007	
ELS VINYALS	A 008	BCIL
PLANES BONES	A 009	
CODINACHS	A 010	
<b>EL BLANC</b>	A 011	BCIL
EL VERDAGUER	A 012	BCIL
TORRE D'EN BRU	A 013	
HORTA DE LA TORRE	A 014	
EL BARÓ -EL BARÓ MASOVERIA	A 015	BCIL
COMES VELLES	A 016	
LES COMES NOVES	A 017	
CAN SAGALÉS	A 018	
LA CASA NOVA D'EN ROIG	A 019	
LES ESTRIES	A 020	
CASA NOVA DEL MASET	A 021	



EL VERGÓS	A	022	
EL MASET CUMULADA	A	023	
CAN CREUET	A	024	
EL MATAÇÀ	A	025	
<b>EL PUJOLAR</b>			
CASANOVA DE L'OM	B	001	
MOLÍ D'EN SOLER	B	002	
LA RIERA	B	003	BCIL
MAS CAULARONS	B	004	
L'HOSTALET	B	005	
EL PUJOLAR -PALLISA - CAN BOU	B	006	BCIL / BCIL ermita
CAN BOULES – CAL ROS	B	007	BCIL
L'OM	B	008	BCIL
CAN CONILL	B	009	
EL PUNTÍ	B	010	BCIL
CAL CANONGE	B	011	
CAN RELAT	B	012	BCIL
CASTELL DEL PUJOLAR	B	013	
CAN RODÓ	B	014	BCIL
CAN PERIC	B	015	
CASETA DE FONTARNAU	B	016	
CAN FONTARNAU	B	017	BCIL / BCIL ermita
LA CARRERA	B	018	BCIL
LA TAIEDA	B	019	BCIL
CAN SOBREBOSC	B	020	
LA MIRANDA	B	021	BCIL
EL CASAL DE MUNTANYOLA	B	022	
CAN SALOU	B	023	BCIL
GRANJA MOLÍ D'EN SOLER	B	024	
CAN FORCADA	B	025	
GRANGES D'EN PUJOLAR	B	026	
GRANGES DE FONTARNAU	B	027	
CASANOVA DEL PUJOLAR	B	028	
ERMITA SENTFORES	B	029	BCIL

**Fragment de l'apartat 1.6.1. Llistat de masies ordenades per zones *modificat***

**1.6.1. Llistat de masies ordenades per zones:**

<b>LA GUIXA</b>	<b>codi</b>	<b>protecció</b>	
CAN CASSANY	A	001	
MOLÍ D'EN ROIG	A	002	
CAN CARBALLO -CAN CASTELLS	A	003	
GRANJA BARÓ	A	004	
CAN XULO	A	005	
SERRARRICA	A	006	BCIL
EL TIÓ	A	007	
ELS VINYALS	A	008	BCIL
PLANES BONES	A	009	
CODINACHS	A	010	
EL BLANCH	A	011	BCIL
EL VERDAGUER	A	012	BCIL
TORRE D'EN BRU	A	013	

HORTA DE LA TORRE	A	014	
EL BARÓ -EL BARÓ MASOVERIA	A	015	BCIL
COMES VELLES	A	016	
LES COMES NOVES	A	017	
CAN SAGALÉS	A	018	
LA CASA NOVA D'EN ROIG	A	019	
LES ESTRIES	A	020	
CASA NOVA DEL MASET	A	021	
EL VERGÓS	A	022	
EL MASET CUMULADA	A	023	
CAN CREUET	A	024	
EL MATAÇÀ	A	025	

**EL PUJOLAR**

CASANOVA DE L'OM	B	001	
MOLÍ D'EN SOLER	B	002	
LA RIERA	B	003	BCIL
MAS CAULARONS	B	004	
L'HOSTALET	B	005	
EL PUJOLAR -PALLISA - CAN BOU	B	006	BCIL / BCIL ermita
CAN BOULES – CAL ROS	B	007	BCIL
L'OM	B	008	BCIL
CAN CONILL	B	009	
EL PUNTÍ	B	010	BCIL
CAL CANONGE	B	011	
CAN RELAT	B	012	BCIL
CASTELL DEL PUJOLAR	B	013	
CAN RODÓ	B	014	BCIL
CAN PERIC	B	015	
CASETA DE FONTARNAU	B	016	
CAN FONTARNAU	B	017	BCIL / BCIL ermita
LA CARRERA	B	018	BCIL
LA TALLEDA	B	019	BCIL
CAN SOBREBOSC	B	020	
LA MIRANDA	B	021	BCIL
EL CASAL DE MUNTANYOLA	B	022	
CAN SALOU	B	023	BCIL
GRANJA MOLÍ D'EN SOLER	B	024	
CAN FORCADA	B	025	
GRANGES D'EN PUJOLAR	B	026	
GRANJES DE FONTARNAU	B	027	
CASANOVA DEL PUJOLAR	B	028	
ERMITA SENTFORES	B	029	BCIL

#### 4.7. ESMENA D'ERRORS MATERIALS EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Es proposa esmenar alguns errors materials detectats en la documentació gràfica del POUM:

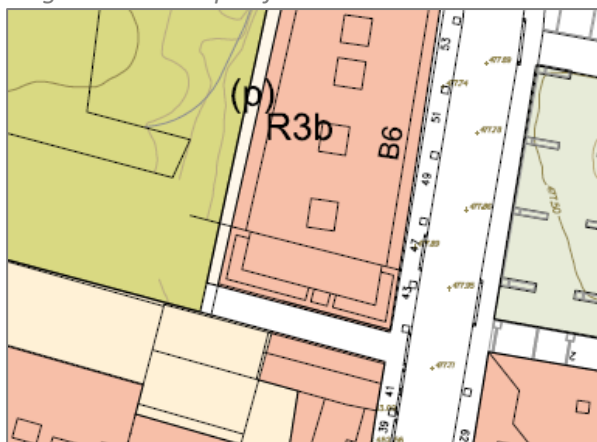
##### 4.7.1. Indicar l'aprofitament privat del subsòl del pas públic d'accés al parc de Can Pau Raba

En el plànol d'ordenació O.06. Qualificació i ordenació del sòl. Full 26, s'ha detectat que manca incorporar l'aprofitament privat del subsòl del pas públic situat entre el carrer del Canigó i el Parc de Can Pau Raba, corresponent a la finca situada al carrer del Canigó núm. 43-53.

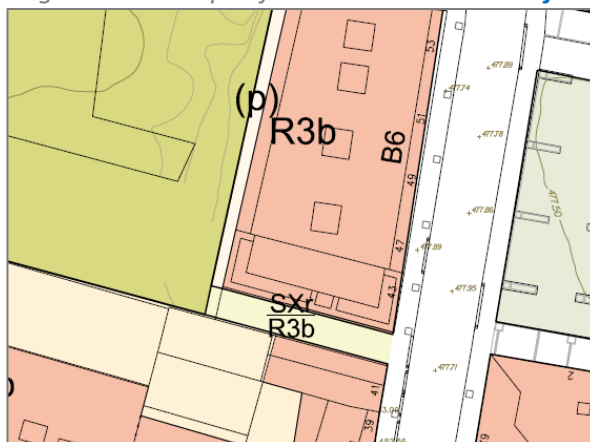
Es proposa corregir aquest error material del document, qualificant el pas públic d'accés al parc amb una doble clau:  $\frac{SXr}{R3b}$ , la mateixa qualificació que té l'altre accés al parc des del mateix carrer, situat entre l'edifici del carrer del Canigó núm. 55 i l'equipament cultural de Can Pau Raba.

Aquest ajust suposa la modificació del plànol O.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 26)*.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



##### 4.7.2. Ajustar delimitació equipament de Can Pau Raba i delimitar sistema de serveis tècnics.

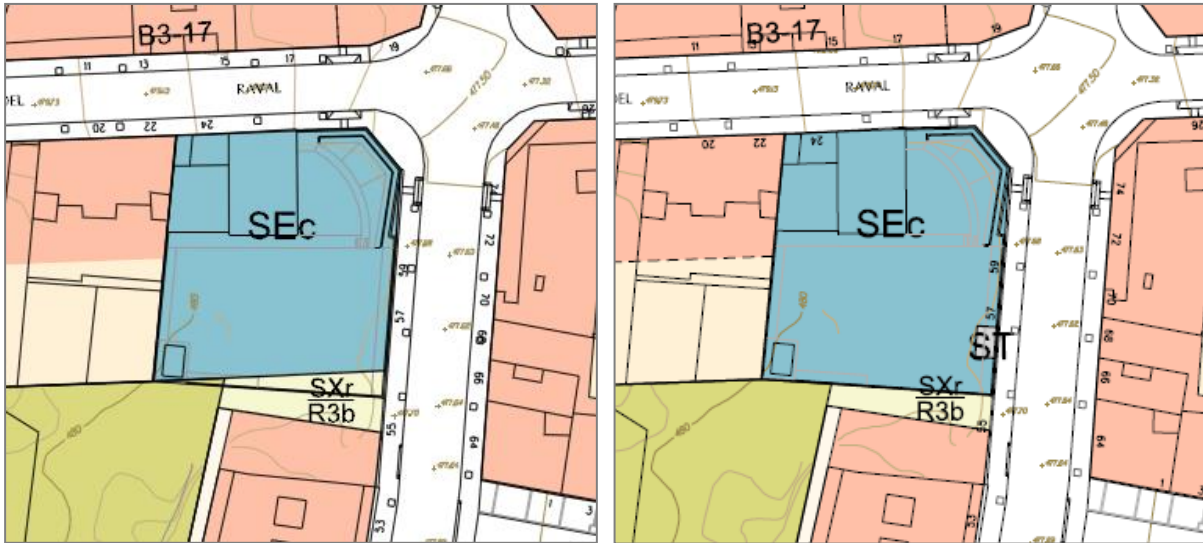
En el plànol d'ordenació O.06. Qualificació i ordenació del sòl. Full 26, s'ha detectat que la delimitació de l'equipament de Can Pau Raba no coincideix amb el límit actual d'aquest equipament. També s'ha valorat la necessitat d'assenyalar una peça qualificada com a sistema de serveis tècnics per tal que pugui acollir una ET que actualment està ubicada a la finca del carrer del Canigó núm. 43-53 i que cal traslladar a la finca de propietat municipal de Can Pau Raba.

Aquest ajust no suposa la reducció del sòl qualificat de sistema d'equipaments ja que amb la delimitació del POUM, el sòl qualificat d'equipament tenia una superfície de 1.207 m<sup>2</sup> i amb la modificació puntual la superfície qualificada d'equipament serà de 1.258 m<sup>2</sup> i la qualificada de serveis tècnics serà de x m<sup>2</sup>.

Es proposa modificar el plànol O.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 26)*, corregint la delimitació de l'equipament, i delimitant una peça qualificada de sistema de serveis tècnics.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**

Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



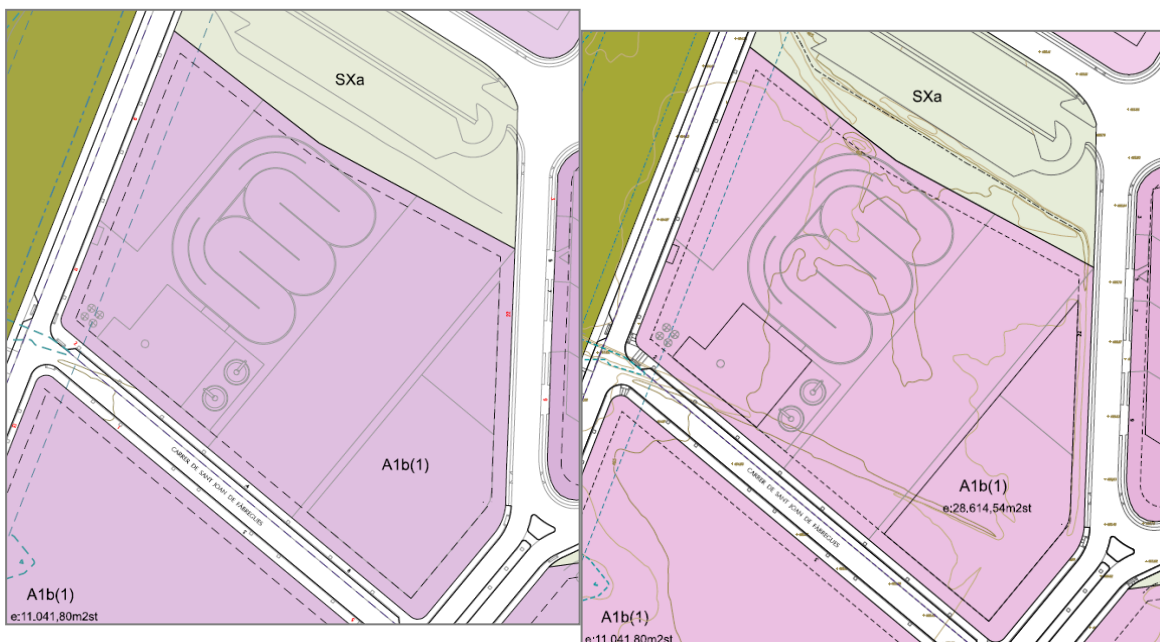
#### 4.7.3. Indicar l'edificabilitat màxima de l'illa compresa entre els carrers de Tavertet, Tavèrnoles, Sant Joan de Fàbregues i l'Avinguda del Bruguer

En les illes situades al polígon industrial el Bruguer, s'ha indicat en cadascuna de les illes l'edificabilitat màxima, en base al projecte de reparcel·lació aprovat definitivament. S'ha detectat que manca incorporar l'edificabilitat màxima de l'illa compresa entre els carrers de Tavertet, Tavèrnoles, Sant Joan de Fàbregues i l'Avinguda del Bruguer.

Es proposa modificar el plànol 0.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0, 10 i 14), indicant l'edificabilitat màxima, de 28.614,54 m<sup>2</sup>st, en l'illa referida del Bruguer.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**

Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

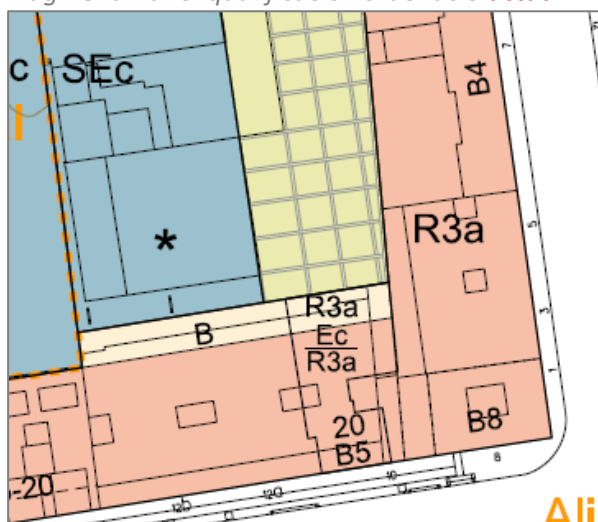


#### 4.7.4. Indicar correctament la qualificació urbanística de l'edifici situat a la Ronda de Camprodon

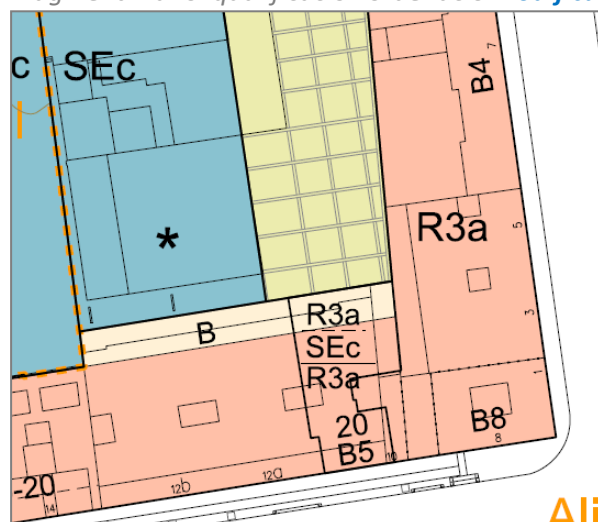
Una part de la planta baixa de la finca situada a la Ronda de Camprodon 10, està qualificada d'equipament cultural, mentre que la resta de plantes de l'edifici, així com el subsòl, tenen la qualificació R3a. S'ha detectat que s'ha grafiat de forma incorrecta la qualificació urbanística en aquesta zona, donat que la clau d'equipament s'ha grafiat com a Ec en lloc de SEc, i manca la línia discontinua entre la clau R3a i la clau SEc que determina que el sòl es qualifica d'equipament cultural i el vol de zona R3a. En canvi, és correcta la indicació del subsòl amb clau R3a mitjançant una línia contínua.

Es proposa modificar el plànol O.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 21)*, indicant la clau urbanística correctament, amb una triple clau R3a / SEc / R3a, qualificant l'equipament cultural amb la clau SEc, marcant una línia contínua entre sòl i subsòl i una línia discontinua entre sòl i vol.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



#### 4.7.5. Eliminar la franja grafiada com espai lliure al carrer de Francesc Sancliment

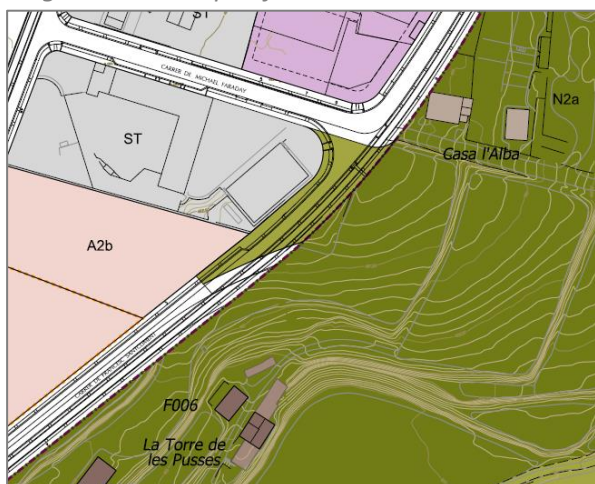
En el document del POUM que es va aprovar inicialment, es preveia un vial d'accés al parc del Puig dels Jueus des del carrer de Francesc Sancliment. En l'ordenació d'aquest vial es preveia qualificar d'espai lliure la franja de l'actual carrer de Francesc Sancliment entre el nou vial i el carrer de Michael Faraday.

En el POUM aprovat definitivament es va reconsiderar l'ordenació del Puig dels Jueus i es va delimitar un pla especial que estudiés amb més detall els accessos, usos i qualificacions d'aquest espai. Malgrat que en el document aprovat definitivament es va eliminar el traçat del vial d'accés al parc des del carrer de Francesc Sancliment, en la documentació gràfica va restar dibuixada, per error, aquesta franja verda.

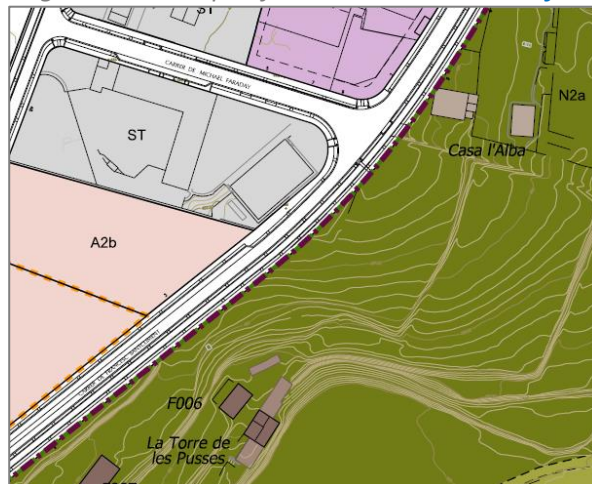
Aquest fragment de zona verda no està comptabilitzada en el còmput d'espais lliures del municipi, tractant-se únicament d'un error gràfic dels plànols d'ordenació.

Es proposa modificar el O.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 17)* i el Plànol O.05. *Qualificació del sòl (Fulls 0 i 04)*, eliminant aquest retall qualificat d'espai lliure, qualificant-lo de sistema viari, ajustant la qualificació a la realitat física i a les determinacions del POUM aprovat definitivament.

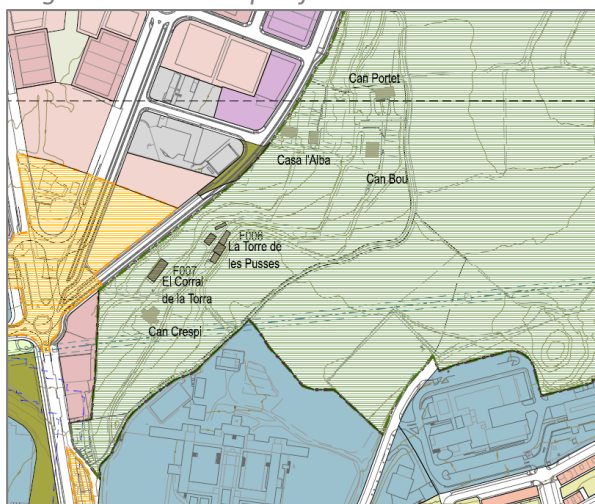
Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



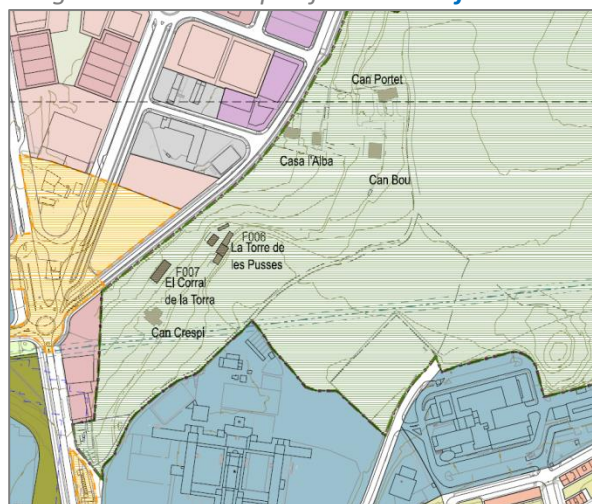
Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



Fragment Plànol de qualificació **actual**



Fragment Plànol de qualificació **modificat**



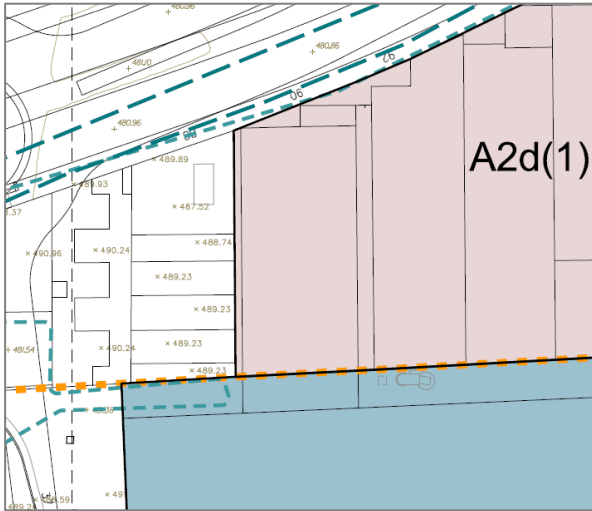
#### 4.7.6. Ajustar la zonificació de les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88-90, i la classificació de les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88 i del carrer Sant Jaume 35.

S'ha detectat un error en la delimitació de la zona A2d(1) en les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88-90, donat que el límit entre la qualificació A2d(1) i la qualificació de sistema viari SXI, no es correspon amb el límit entre les dues finques esmentades.

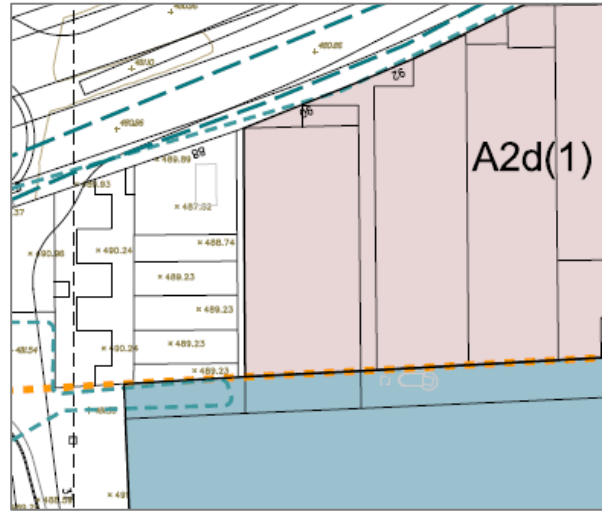
Així mateix, s'ha detectat que les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88 i la finca contigua (carrer de Sant Jaume 35), qualificades de sistema viari i per tant en situació de fora d'ordenació, figuren com a sòl urbà consolidat en el plànol de classificació del sòl, i en canvi haurien d'estar classificades com a sòl urbà no consolidat.

Es proposa modificar el plànol 0.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 38)*, i el plànol 0.01. *Classificació del sòl (Fulls 0a i 4/7)*, ajustant les qualificacions als límits reals entre les finques i classificant les finques de l'Avinguda dels Països Catalans 88 i del carrer de Sant Jaume 35 com a sòl urbà no consolidat.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



Fragment plànol classificació del sòl **actual**



Fragment plànol classificació del sòl **modificat**

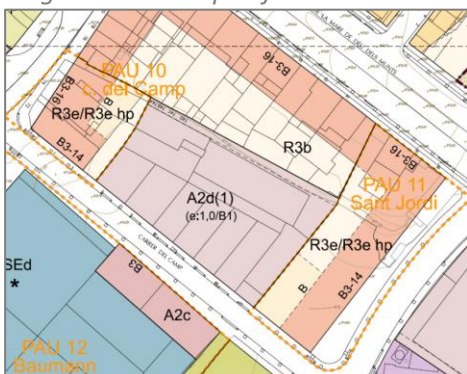


#### 4.7.7. Ajustar la classificació de les finques del carrer del Camp 5-17

S'ha detectat que les finques del carrer del Camp 5-17 estan classificades, per error, com a sòl urbà no consolidat, mentre que la seva situació real és de sòl urbà consolidat, tal com s'observa en els plànols d'ordenació del POUM.

Es proposa modificar el plànol 0.01. Classificació del sòl (Fulls 0a i 4/7), classificant les esmentades finques com a sòl urbà consolidat.

Fragment Plànol qualificació i ordenació del sòl



Fragment plànol classificació del sòl **actual**



Fragment plànol classificació del sòl **modificat**

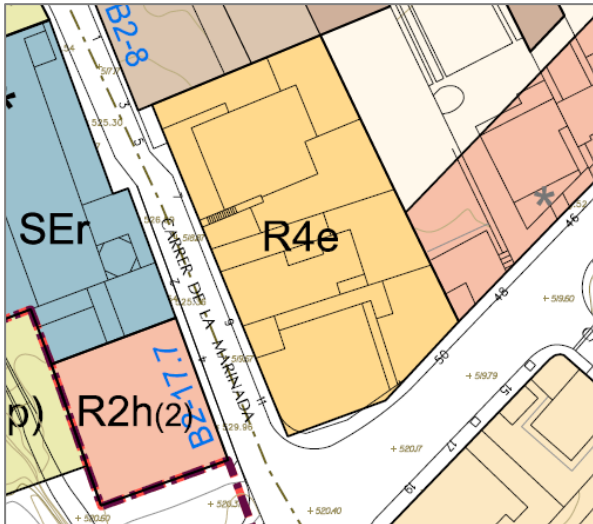


#### 4.7.8. Ajustar la zonificació de la finca situada a la cantonada del carrer de la Marinada amb el carrer de les Escoles de la Guixa a la realitat física

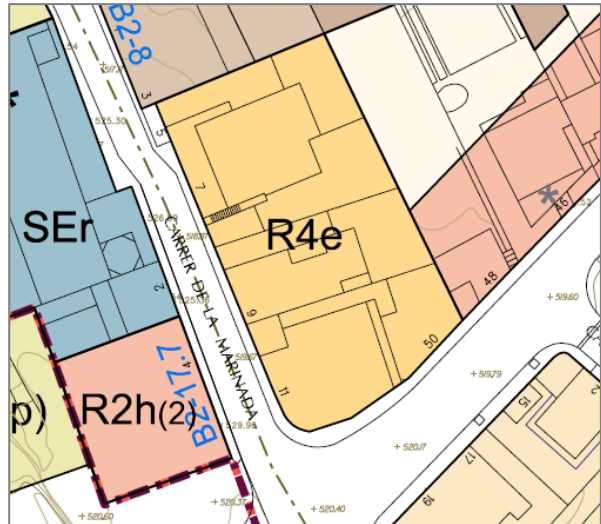
S'ha detectat un error de l'alineació de la zonificació a la cantonada del carrer de la Marinada amb el carrer de les Escoles de la Guixa, ja que la delimitació de la zona R4e no es correspon al límit de la parcel·la i de la tanca existent.

Es proposa modificar el plànol O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 40), ajustant la delimitació de la zona R4e a l'alineació existent.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



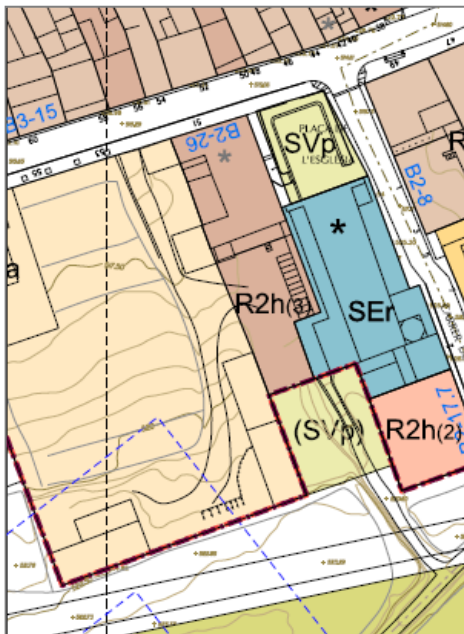
#### 4.7.9. Corregir l'error material en la identificació de l'element patrimonial corresponent al mur del convent de La Guixa en els plànols d'ordenació

S'ha detectat un error en la identificació de l'element patrimonial H 265 051, corresponent al Mur del Convent de La Guixa, ja que s'ha indicat l'asterisc corresponent als elements catalogats en la finca del carrer Major número 51, mentre que l'esmentat element es troba en les finques del carrer Major 53-57.

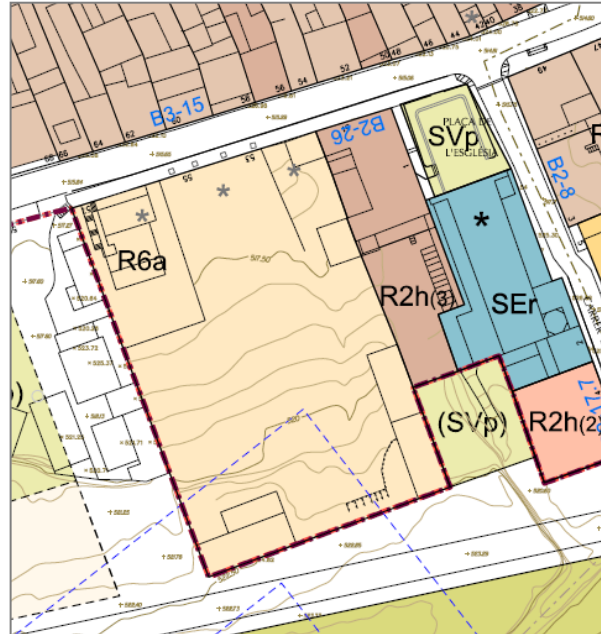


Es proposa modificar el plànol O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0, 39 i 40), assenyalant correctament l'element patrimonial del Mur del convent de la Guixa.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

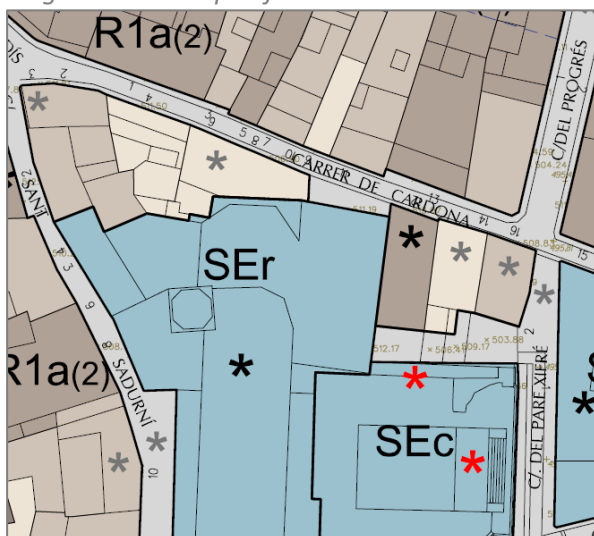


#### 4.7.10. Ajustar el límit entre el sistema d'equipaments i el sistema viari al carrer de Cardona

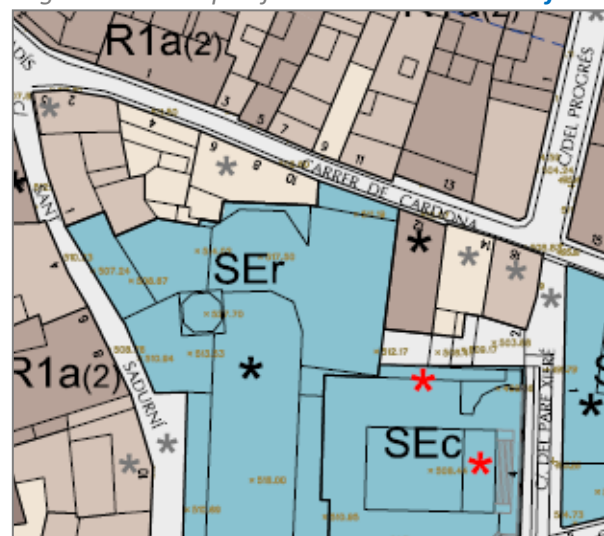
Es proposa qualificar de sistema d'equipaments la peça de sòl situada davant l'accés a la capella fonda de la Pietat, en el carrer de Cardona, actualment qualificada de sistema viari SXv, per tal de poder ordenar correctament els accessos al conjunt de l'Illa de la Pietat, sense intervenir en el sòl qualificat de sistema viari.

Es proposa modificar el plànol O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 25), ajustant el límit entre la qualificació SEr (equipament religiós) i SXv (vialitat per a vianants).

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

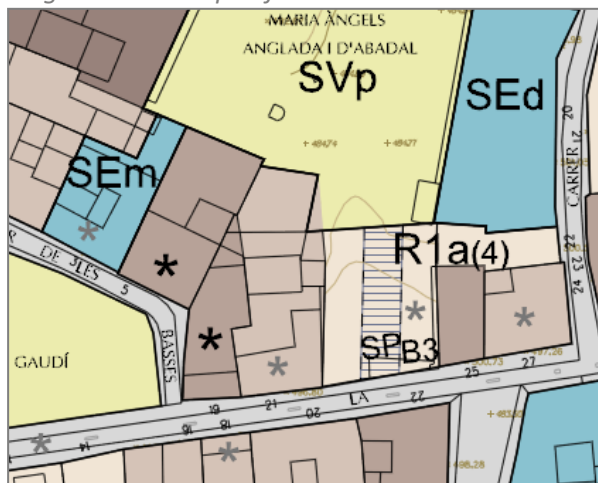


#### 4.7.11. Ajustar la zonificació en les finques del carrer de la Ramada 21 i 23

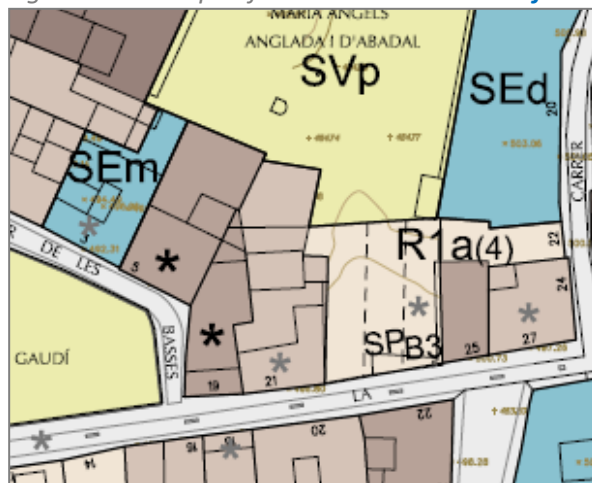
S'ha detectat un error en les trames que identifiquen les diferents zonificacions en les finques del carrer de la Ramada 21 i 23, donat que el límit entre la subzona R1a(3) i R1a(4) no es correspon amb el límit entre aquestes dues finques. També s'ha detectat que una franja qualificada com a espai lliure públic (SVp) ha quedat tramada com a zona R3a(3).

Es proposa modificar el plànol O.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 25)*, ajustant la trama als límits de la propietat i als límits de qualificació.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

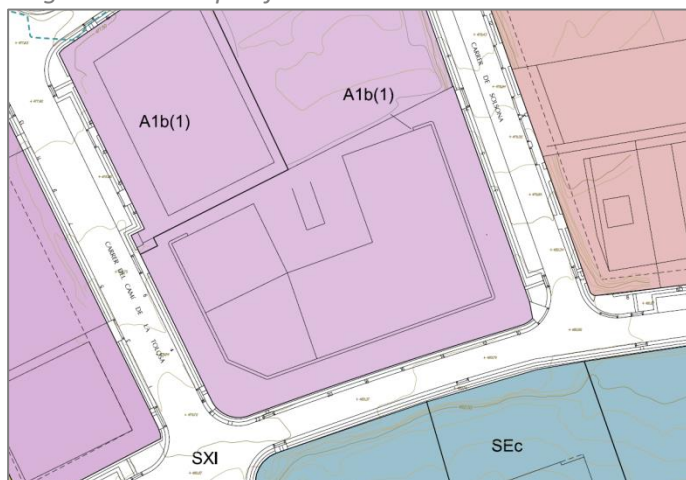


#### 4.7.12. Ajustar la classificació de la finca del carrer Costa d'en Paratge 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22

S'ha detectat que la parcel·la situada a la cantonada del carrer Costa d'en Paratge amb els carrers de Solsona i del camí de la Tolosa està classificada, per error, com a sòl urbà no consolidat, mentre que la seva situació real és de sòl urbà consolidat, tal com s'observa en els plànols d'ordenació del POUM.

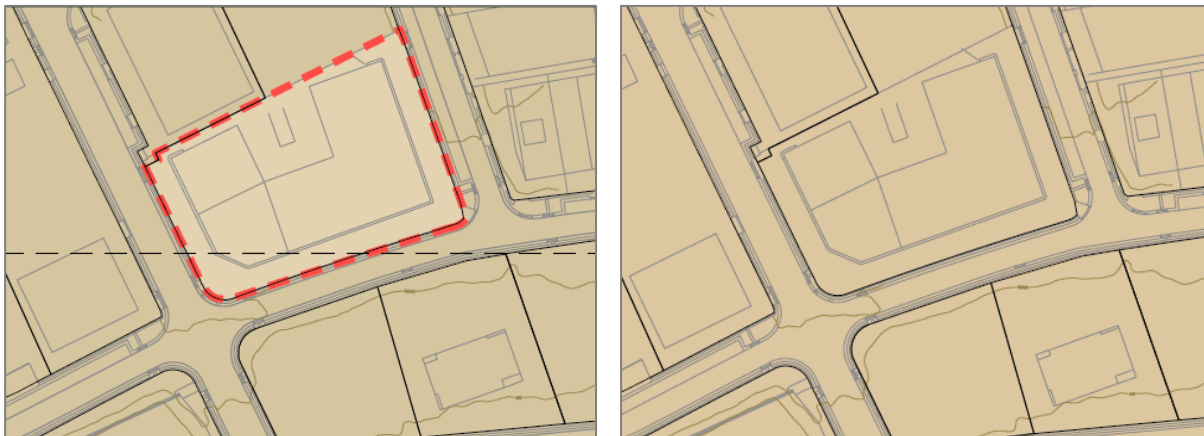
Es proposa modificar el plànol O.01. *Classificació del sòl (Fulls 0a i 4/7)*, classificant les esmentades finques com a sòl urbà consolidat.

Fragment Plànol qualificació i ordenació del sòl



Fragment plànol classificació del sòl **actual**

Fragment plànol classificació del sòl **modificat**

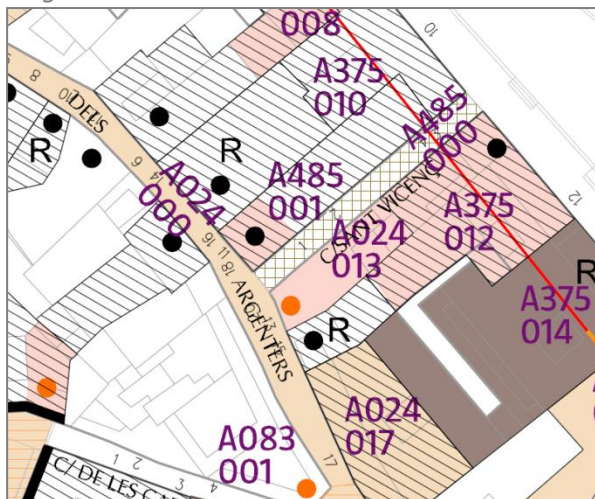


#### 4.7.13. Indicar correctament l'element A024 011 del Catàleg de béns a protegir

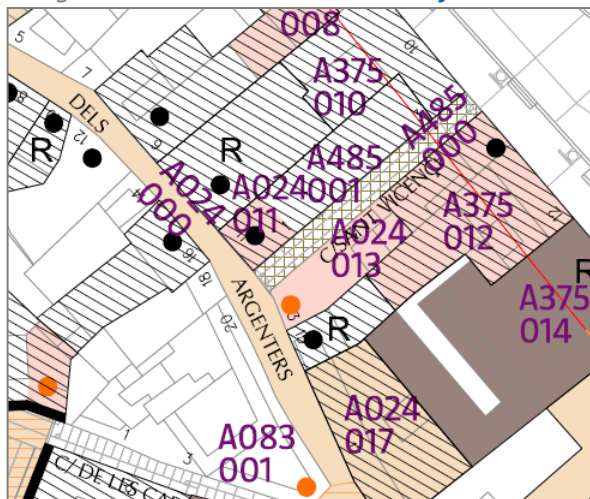
S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de l'element inclòs al Catàleg de béns a protegir amb el codi A024 011, corresponent al local comercial Antic Cantàbric, del carrer dels Argenters número 11. En el plànol d'identificació dels elements catalogats, el local comercial està correctament assenyalat amb una trama de color rosa com a local comercial protegit però li manca el codi corresponent (A024 011).

Es proposa modificar el plànol 008. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 2)*, també inclòs en el Catàleg de béns a protegir com a plànol C0.01. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 2)*, per tal d'incorporar el codi de l'element A024 011.

Fragment Plànol de Patrimoni **actual**



Fragment Plànol de Patrimoni **modificat**

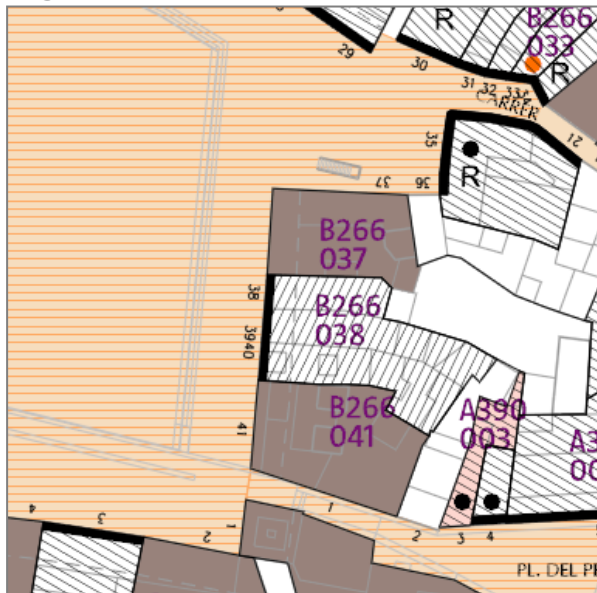


#### 4.7.14. Indicar correctament l'element B266 039 del Catàleg de béns a protegir

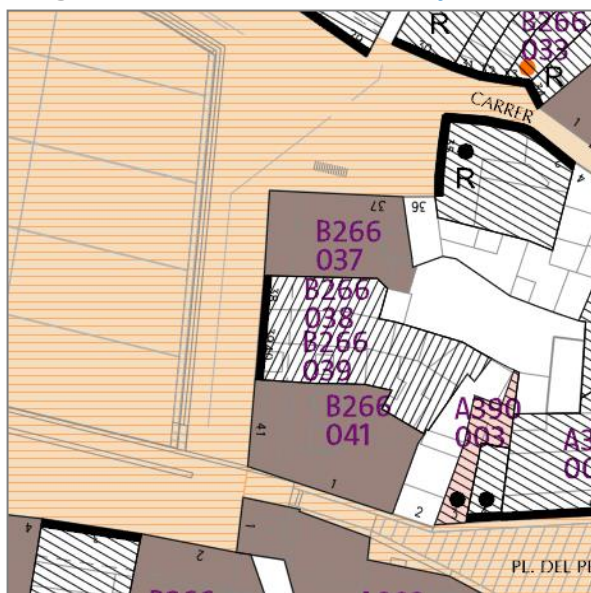
S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de l'element inclòs al Catàleg de béns a protegir amb el codi B266 039, corresponent a restes arquitectòniques presents en els edificis de la Plaça Major 39 i 40. En el plànol d'identificació dels elements catalogats, no s'ha indicat el codi corresponent a aquest element.

Es proposa modificar el plànol O08. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 3)*, també inclòs en el Catàleg de béns a protegir com a plànol CO.01. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 3)*, per tal d'incorporar el codi de l'element B266 039.

Fragment Plànol de Patrimoni **actual**



Fragment Plànol de Patrimoni **modificat**



#### 4.7.15. Indicar correctament l'element H265 024 del Catàleg de béns a protegir

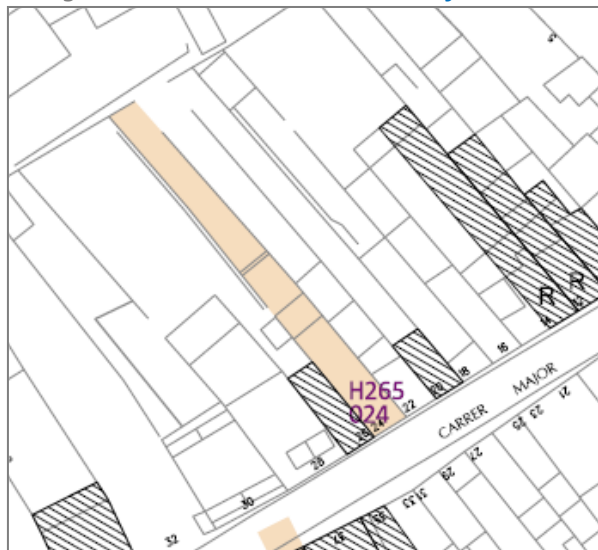
S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de l'element inclòs al Catàleg de béns a protegir amb el codi H 265 024, corresponent al subsòl de la finca del carrer Major 24 de la Guixa. En el plànol d'identificació dels elements catalogats, el codi d'aquest element està situat damunt la finca del carrer Major número 26 en lloc de situar-se damunt la finca del número 24 del mateix carrer.

Es proposa modificar el plànol O08. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 6)*, també inclòs en el Catàleg de béns a protegir com a plànol CO.01. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 6)*, per tal de corregir la ubicació del codi de l'element H 265 024.

Fragment Plànol de Patrimoni **actual**



Fragment Plànol de Patrimoni **modificat**






#### 4.7.16. Corregir la llegenda del plànol de patrimoni dels conjunts

S'ha detectat un error material en la llegenda del Plànol O.08 Full 07.Conjunts, corresponent a la indicació dels entorns de protecció/conques visuals, donat que les representacions gràfiques de les zones 1 i 2 no es corresponen amb la llegenda de les esmentades zones.




També s'ha detectat que a la Guixa, la trama corresponent a l'Entorn de protecció està dibuixada de forma incorrecta, ja que està tramada com a zona 2 i en canvi és zona 1, tal com s'indica en la fitxa del Catàleg de béns a protegir V000 001. Entorn de protecció/Conques visuals.

Es proposa modificar el plànol O08. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 7.Conjunts)*, també inclòs en el Catàleg de béns a protegir com a plànol CO.01. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 7.Conjunts)*, per tal de corregir la llegenda indicant correctament les zones 1 i 2 dels Entorns de protecció/conques visuals, i per tal de tramatar correctament com a zona 1 l'entorn de protecció de La Guixa.

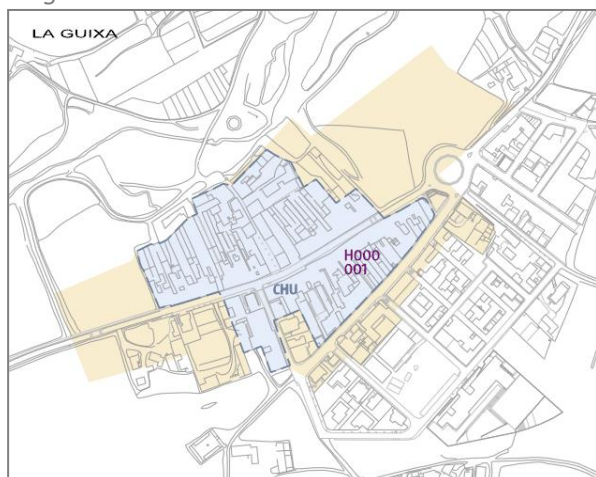
Fragment Plànol de Patrimoni **actual**

LLEGENDA	
	Muralla medieval
	Entorn de protecció / Conques visuals, zona 1 (límit ciutat antiga)
	Entorn de protecció / Conques visuals, zona 2 (límit ciutat nova)

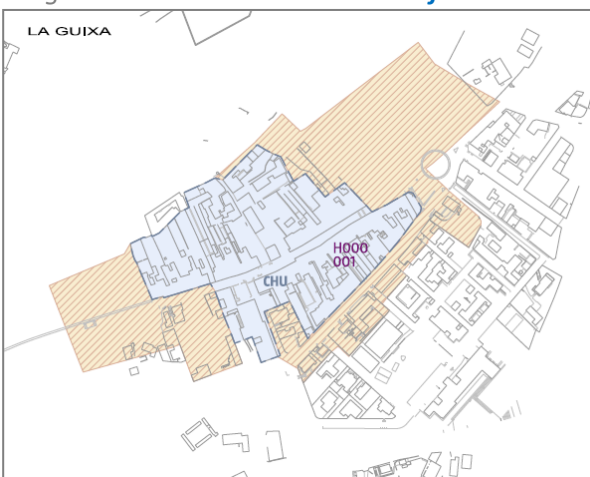
Fragment Plànol de Patrimoni **modificat**

LLEGENDA	
	Muralla medieval
	Entorn de protecció / Conques visuals, zona 1 (límit ciutat antiga)
	Entorn de protecció / Conques visuals, zona 2 (límit ciutat nova)

Fragment Plànol de Patrimoni **actual**



Fragment Plànol de Patrimoni **modificat**



#### 4.7.17. Completar el traçat del camí que transcorre entre les cases rurals de la Casanova del Maset i les Estries i el sòl urbà de la Guixa

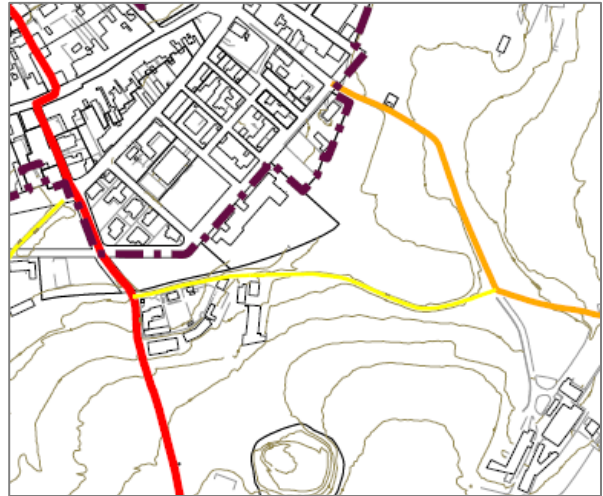
S'ha detectat que manca grafiar un tram del camí que transcorre al nord de les cases rurals de la Casanova del Maset i les Estries, a la Guixa, que forma part de la xarxa de camins terciaris del municipi.

Es proposa modificar el plànol O.03.2. *Sistema de comunicacions (Full a. Camins)*, el plànol O.05. *Qualificació del sòl (Fulls 0 i 06)* i el plànol O.06. *Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 40)*, per tal d'incorporar aquest tram de camí.

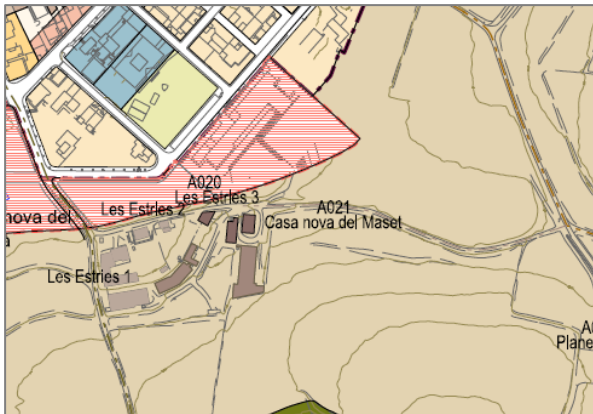
Fragment plànol de la xarxa de camins **actual**



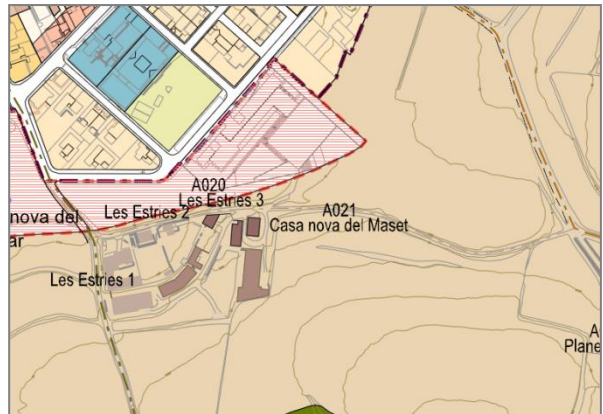
Fragment plànol de la xarxa de camins **modificat**



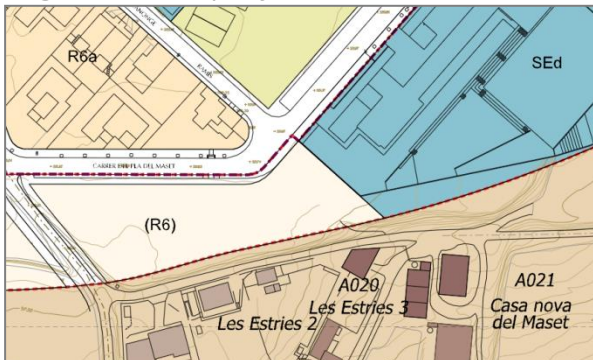
Fragment plànol de qualificació del sòl **actual**



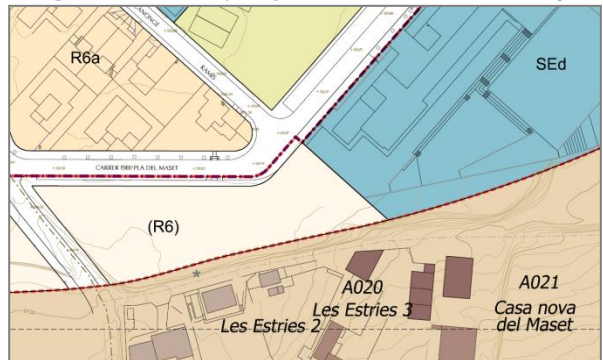
Fragment plànol de qualificació del sòl **modificat**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



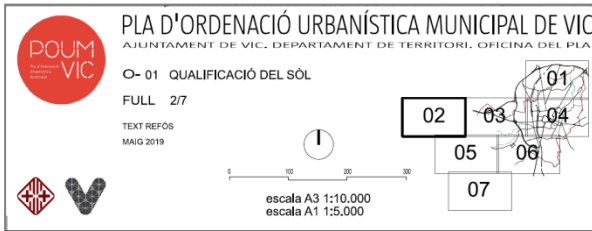
#### 4.7.18. Corregir error material en el títol d'alguns fulls del plànol O.01. Classificació del sòl

S'ha detectat un error material en la caràtula d'alguns fulls del plànol O.01. *Classificació del sòl.*

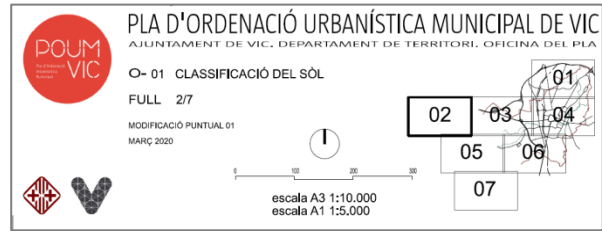
Els fulls 2, 3, 4 i 5 del plànol de classificació del sòl, tenen un error en la caràtula, ja que el títol escrit és *O.01. Qualificació del sòl*, en lloc del títol correcte *O.01. Classificació del sòl*.

Es proposa corregir aquest error material dels fulls indicats del plànol O.01. *Classificació del sòl*.

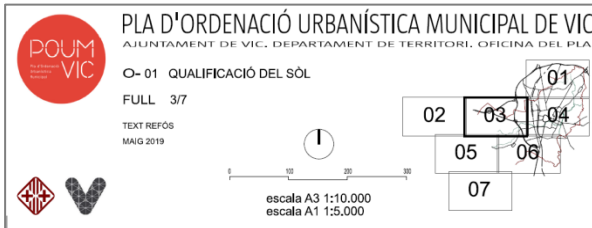
Caràtula Full 2 Plànol *Classificació del sòl actual*



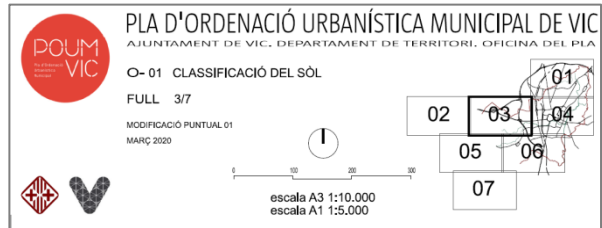
Caràtula Full 2 Plànol *Classificació del sòl modificat*



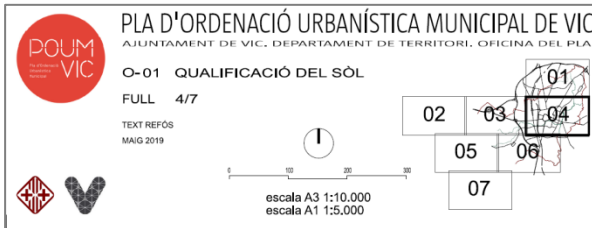
Caràtula Full 3 Plànol *Classificació del sòl actual*



Caràtula Full 3 Plànol *Classificació del sòl modificat*



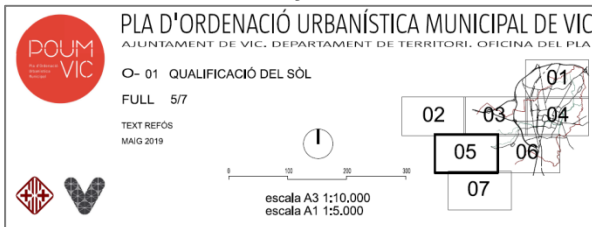
Caràtula Full 4 Plànol *Classificació del sòl actual*



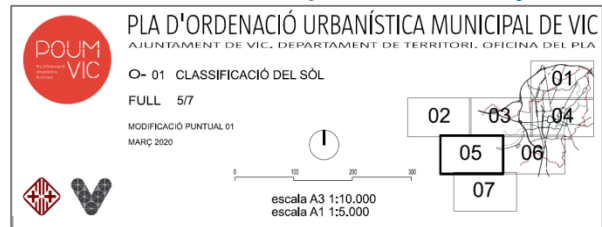
Caràtula Full 4 Plànol *Classificació del sòl modificat*



Caràtula Full 5 Plànol *Classificació del sòl actual*



Caràtula Full 5 Plànol *Classificació del sòl modificat*



#### 4.7.19. Indicar els elements E000 002 i M600 001 del Catàleg de béns a protegir en els plànols d'ordenació

S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de l'element inclòs al Catàleg de béns a protegir amb el codi E000 002, corresponent a les Muralles de Pere III, així com de l'element M600 001 corresponent a la Muralla del Morbo. En els plànols de qualificació i ordenació només s'ha indicat gràficament amb l'asterisc corresponent l'element E000 002 (muralles de Pere III) però no s'ha indicat la Muralla del Morbo. Es considera convenient, donat que es tracta d'elements extensos que delimiten el centre històric (Muralles de Pere III) o recorren bona part de la ciutat antiga (Muralla del Morbo), dibuixar tot el seu traçat en lloc d'indicar-los únicament amb l'asterisc d'element catalogat.

Es proposa, en el plànol O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0, 21, 25, 26, 30, 31), dibuixar el traçat de les Muralles de Pere III (element E000 002) i de la Muralla del Morbo (element M600 001) i afegir la seva descripció en la llegenda del plànol.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



Fragment llegenda plànol **actual**

CATÀLEG	
*	Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) - edifici
*	Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) - altres
*	Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN)

Fragment llegenda Plànol **modificada**

CATÀLEG	
*	Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) - edifici
*	Altres elements catalogats
*	Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN)
—	Muralla medieval - BCIN
—	Muralla del Morbo - BCIL
—	Muralla existent i/o documentada

#### 4.7.20. Ajustar la delimitació entre els conjunts històrics de les Rambles exteriors, l'Eixample Morató i els creixements lineals

S'han detectat uns desajustos en la concreció dels límits entre els conjunts històrics corresponents a les Rambles Exteriors (conjunt E), l'Eixample Morató (conjunt D) i els creixements lineals (conjunt C) en la zona del carrer de Santa Joaquina de Vedruna i la plaça de la Divina Pastora.

En primer lloc, les finques que donen front a la Plaça de la Divina Pastora entre el carrer Nou i el carrer de Sant Pau, formen part de l'Eixample Morató i tenen la clau urbanística de l'Eixample Morató (R2d) però estan grafiades dins el conjunt històric dels creixements lineals (C).

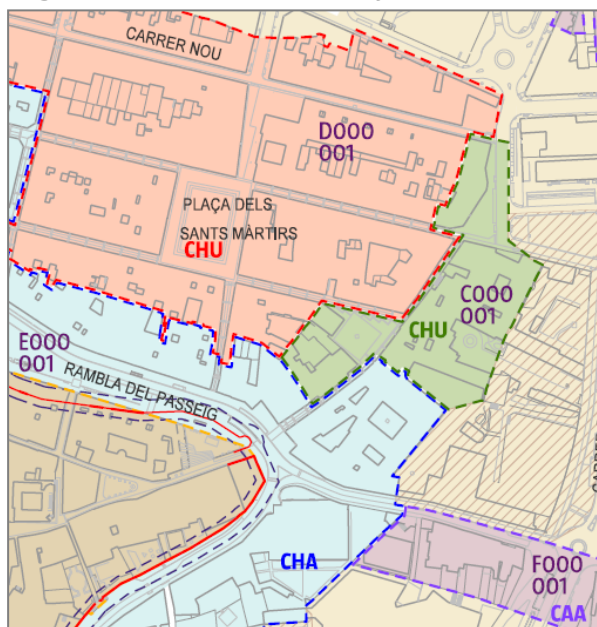
Per altra banda, el convent de les Carmelites està inclòs en el conjunt de creixement lineal corresponent al carrer de Santa Joaquina de Vedruna, però en canvi l'església del convent ha quedat inclosa, per error, dins el conjunt de les Exteriors.

Es proposa modificar el plànol 008. *Patrimoni centre històric i ciutat antiga (Full 7. Conjunts històrics)* ajustant els límits entre aquests tres conjunts, incloent les finques de la plaça de la Divina Pastora en el conjunt de l'eixample Morató i l'església de les Carmelites en el conjunt dels creixements lineals. Aquest

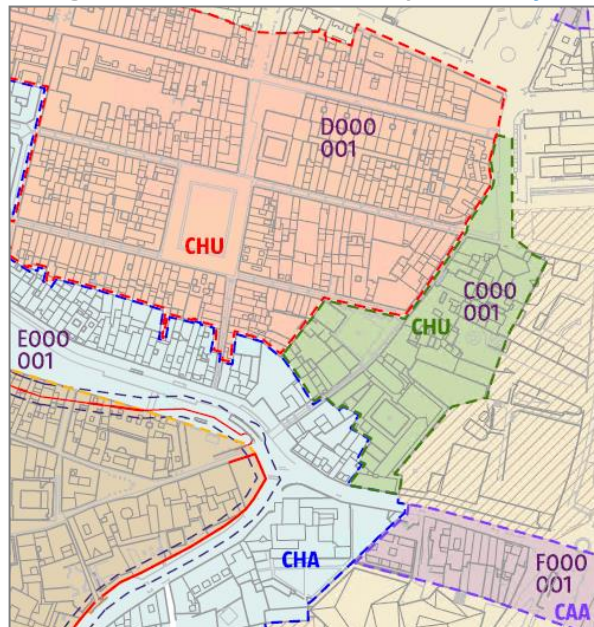


ajust també suposa la modificació dels esquemes de les fitxes del Catàleg de patrimoni corresponents als diferents conjunts històrics: C000 001. Creixements itinerants, D000 001. Eixample Morató i E000 001. Rambles exteriors.

Fragment Plànol Patrimoni. Conjunts **actual**



Fragment Plànol Patrimoni. Conjunts **modificat**



#### 4.7.21. Assenyalar, mitjançant l'asterisc corresponent a element catalogat, algunes masies incloses en el Catàleg de béns a protegir

Els elements inclosos en el Catàleg de Béns a protegir s'han assenyalat mitjançant un asterisc en els plànols de qualificació i d'ordenació, però s'ha detectat que manca l'asterisc d'algunes masies catalogades.

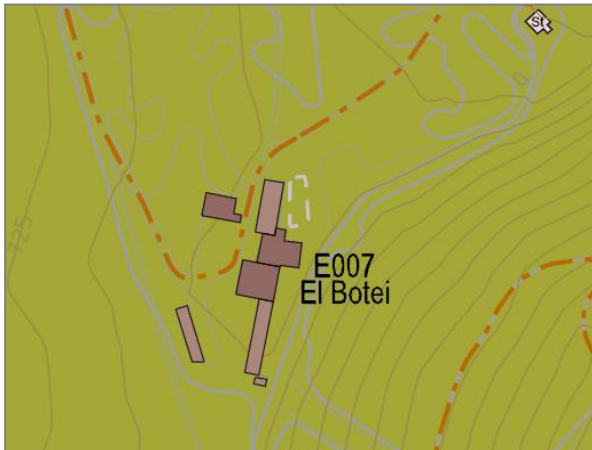
Les masies que els manca aquest asterisc són:

- Can Toneu (codi catàleg de masies: E001, codi catàleg béns a protegir: N 005 M01),
- Les casetes del Botei (codi catàleg de masies: E006, codi catàleg béns a protegir: N 005 M02),
- El Botei (codi catàleg de masies: E007, codi catàleg béns a protegir: N 005 M03),
- El Soler Botei (codi catàleg de masies: E008, codi catàleg béns a protegir: N 005 M04),
- La Rovira Vella (codi catàleg de masies: E009, codi catàleg béns a protegir: N 005 M05),
- Can Salou (codi catàleg de masies: B023, codi catàleg béns a protegir: N 007 M03)
- Can Relat (codi catàleg de masies: B012, codi catàleg béns a protegir: N 007 M06)
- Can Rodó (codi catàleg de masies: B143, codi catàleg béns a protegir: N 007 M07)
- La Carrera (codi catàleg de masies: B018, codi catàleg béns a protegir: N 007 M08)
- Can Fontarnau (codi catàleg de masies: B017, codi catàleg béns a protegir: N 007 M09)
- La Talleda (codi catàleg de masies: B019, codi catàleg béns a protegir: N 007 M10)
- La Miranda (codi catàleg de masies: B021, codi catàleg béns a protegir: N 007 M11)
- Puigsegur (codi catàleg de masies: J006, codi catàleg béns a protegir: N 010 M01)

Es proposa modificar el plànol 005. Qualificació del sòl (Fulls 0, 02, 04, 05 i 07), per tal d'assenyalar correctament totes les masies catalogades amb l'asterisc corresponent.

Exemple:

Fragment Plànol Qualificació del sòl **actual**



Fragment Plànol Qualificació del sòl **modificat**

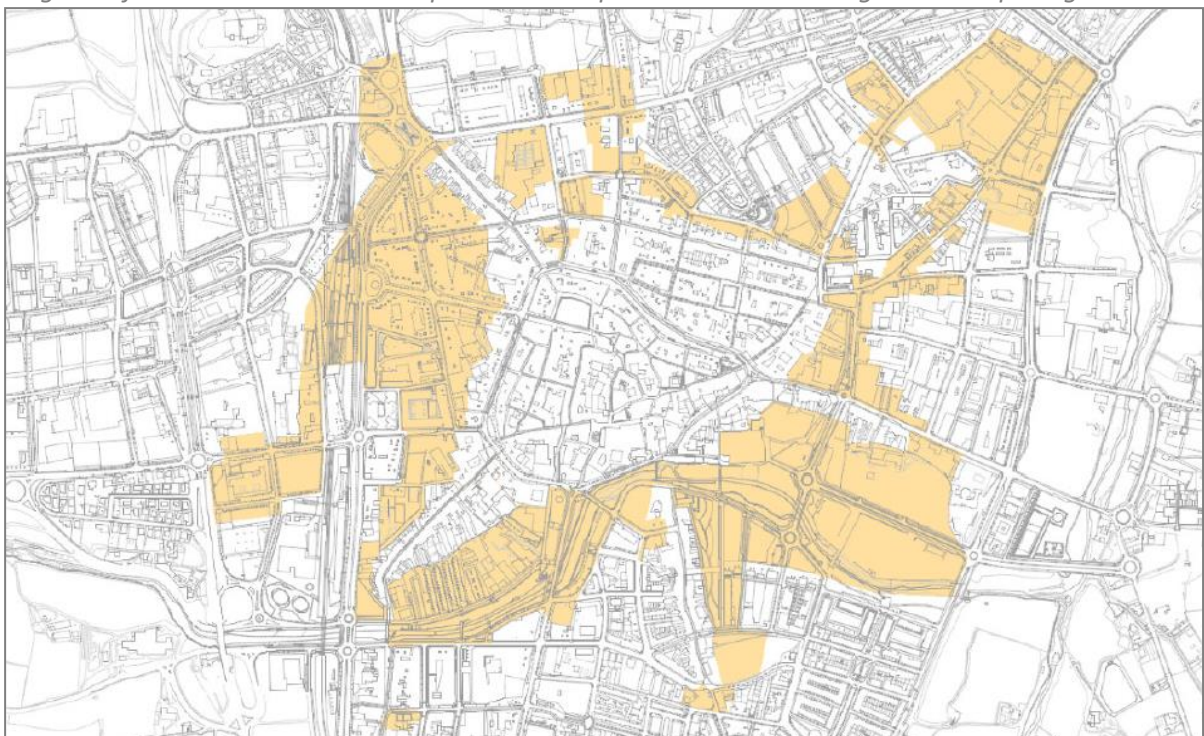


#### 4.7.22. Corregir la delimitació de l'àrea d'expectativa arqueològica, àmbit de protecció 2

S'ha detectat un error material en la delimitació de l'àmbit 2 d'expectativa arqueològica, donat que, tal com es determina en les normes urbanístiques i en la fitxa corresponent del Catàleg de béns protegits (fitxa V000 001), aquest ha de coincidir amb la delimitació dels Entorns de protecció-conques visuals. Concretament s'han detectat desajustos en la delimitació de la zona de la plaça del Mil·lenari i entorn de l'estació de tren i en la zona de la Guixa.

Es proposa modificar el plànol O12. *Expectativa arqueològica* per tal de corregir la delimitació de l'àmbit 2 en les zones de la plaça del Mil·lenari i l'entorn de l'estació de tren i a La Guixa.

Fragment fitxa V000 001. Entorn de protecció-conques visuals del Catàleg de béns a protegir



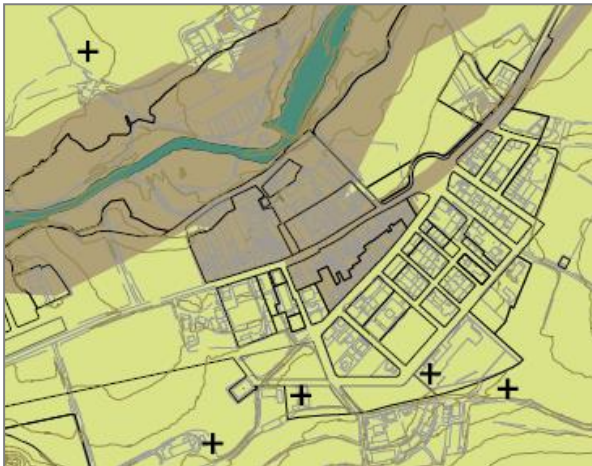
Fragment Plànol Qualificació del sòl **actual**



Fragment Plànol Qualificació del sòl **modificat**



Fragment Plànol Qualificació del sòl **actual**



Fragment Plànol Qualificació del sòl **modificat**



#### 4.7.23. Ajustar la qualificació d'un tram del carrer de Folgueroles

El tram final del carrer de Folgueroles, des del carrer del Molí d'en Llobet fins el límit del terme municipal, està actualment urbanitzat i qualificat com a sistema viari local (SXI). Limita a oest amb les indústries de l'illa càrnia i a est amb sòl no urbanitzable.

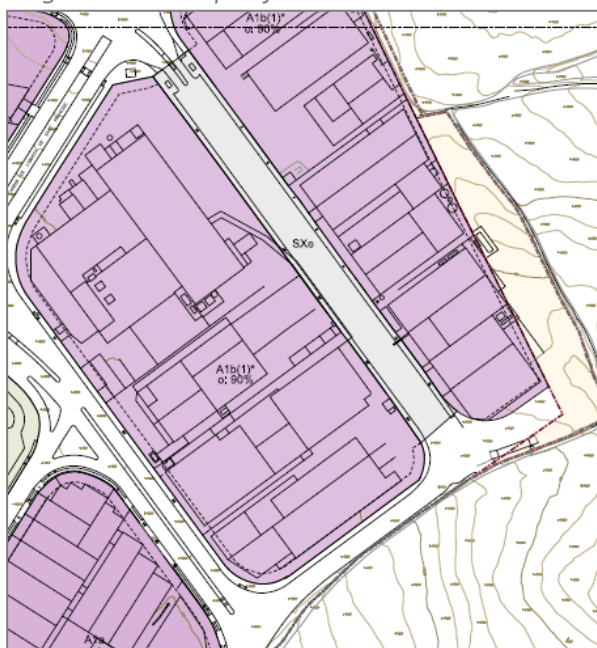
El tram del carrer de Sant Llorenç Desmunts entre el carrer de l'ermita de Sant Francesc i el carrer de Folgueroles, situat entre les diferents indústries de l'illa càrnia té la qualificació SXe (vialitat especial).

La normativa del POUM determina que les vies qualificades SXe poden disposar de mesures reguladores per a restringir o limitar l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dona servei, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública.

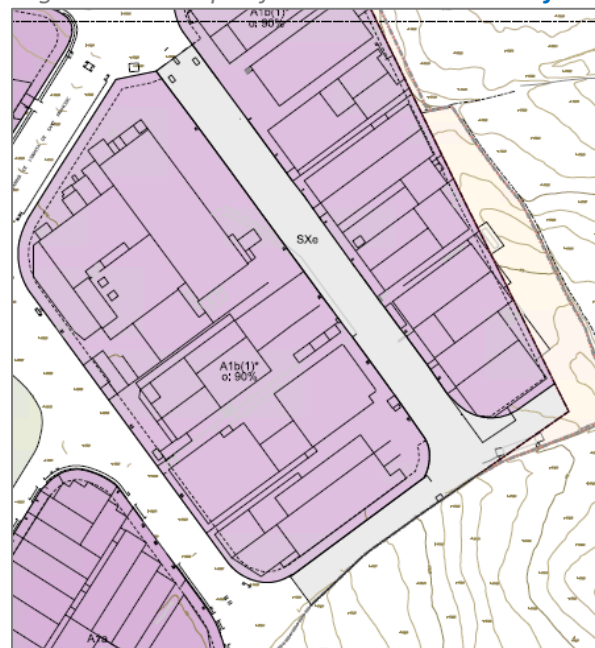
Tant el carrer de Sant Llorenç Desmunts com el carrer de Folgueroles disposen actualment de controls d'accés a l'illa càrnia per tal de garantir les condicions higiènic-sanitàries d'aquest recinte. Per tal d'ajustar la regulació a la realitat física preexistent i als requeriments sanitaris d'aquesta zona, es proposa que la qualificació SXe inclogui l'últim tram del carrer de Folgueroles, actualment qualificat com a sistema viari local (SXI).

Es modifica el plànol *O.06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 10)*, ajustant el límit entre les claus urbanístiques SXI i SXe per tal que la clau urbanística SXe incorpori el tram del carrer de Folgueroles entre el carrer del Molí del Llobet i el límit del sòl urbà.

Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**



#### 4.7.24. Ajustar la classificació de les finca inclosa en el PAU22. Carrer Collsacabra

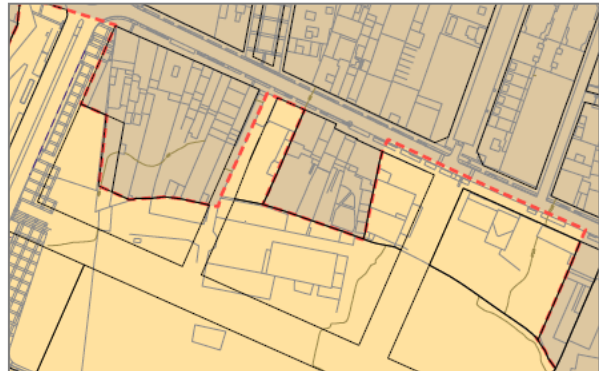
S'ha detectat que la finca del carrer de Montserrat número 24, inclosa en el PAU22. Carrer Collsacabra, s'ha classificat, per error, com a sòl urbà consolidat, mentre que la seva situació real és de sòl urbà no consolidat, tal com indica la fitxa urbanística de l'àmbit de desenvolupament.

Es proposa modificar el plànol *O.01. Classificació del sòl (Fulls 0a i 4/7)*, classificant la finca esmentada com a sòl urbà no consolidat.

Fragment plànol classificació del sòl **actual**



Fragment plànol classificació del sòl **modificat**

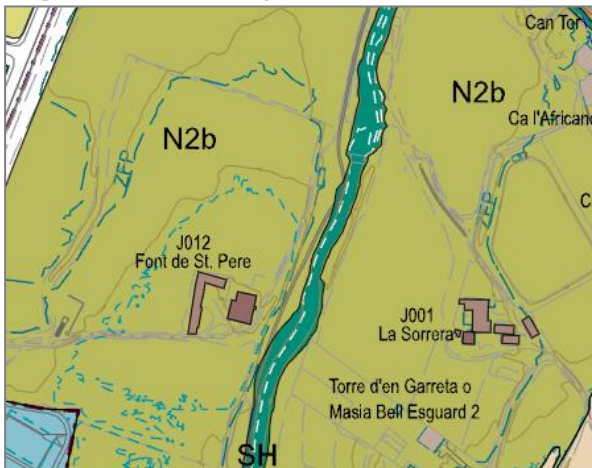


#### 4.7.25. Corregir el nom de la masia La Font de Sant Pere en la documentació gràfica

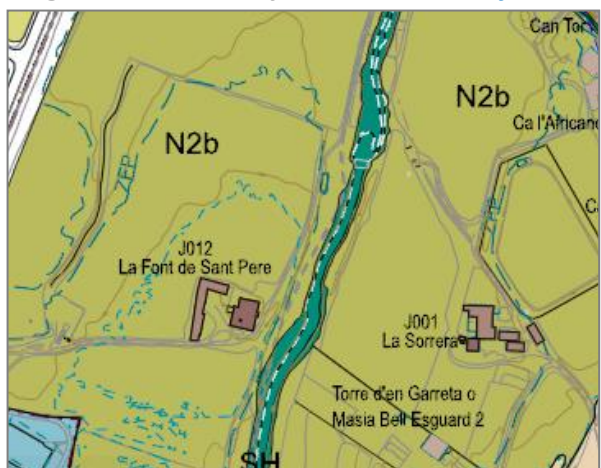
S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de la masia La Font de Sant Pere. En els plànols d'ordenació el nom indicat no es correspon amb exactitud amb el nom del Catàleg de masies i altres construccions en sòl no urbanitzable.

Es proposa modificar el plànol O05. Qualificació del sòl (Fulls 0 i 04) i el plànol O06. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 32) per tal de corregir el nom de la masia esmentada.

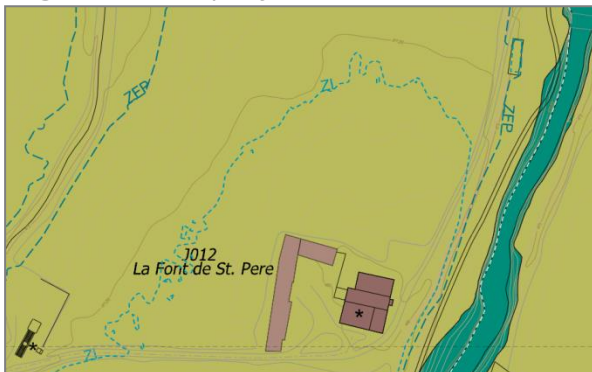
Fragment Plànol Qualificació del sòl **actual**



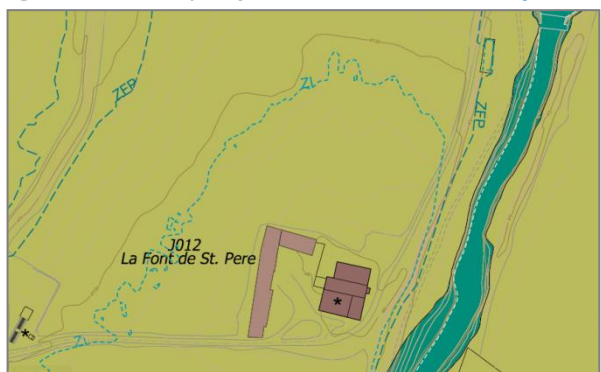
Fragment Plànol Qualificació del sòl **modificat**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

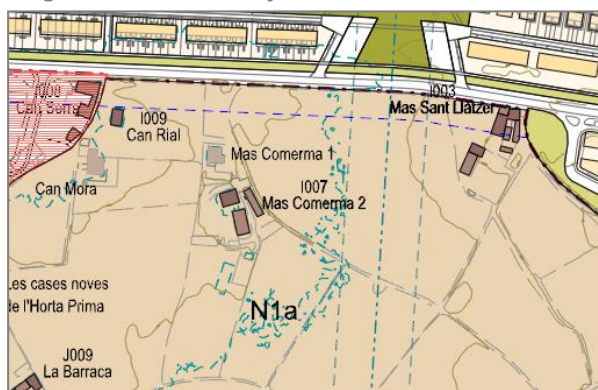


#### 4.7.26. Corregir el nom de la masia Mas Comerma en la documentació gràfica

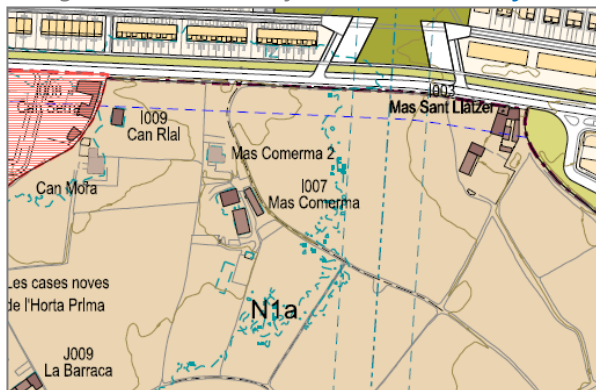
S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de la masia Mas Comerma. En els plànols d'ordenació el nom indicat (Mas Comerma 2) no es correspon amb exactitud amb el nom del Catàleg de masies i altres construccions en sòl no urbanitzable (Mas Comerma). Al nord d'aquesta masia hi ha un altre habitatge, indicat com a Mas Comerma 1 en els plànols d'ordenació.

Es proposa modificar el plànol 005. Qualificació del sòl (Fulls 0 i 04) i el plànol 006. Qualificació i ordenació del sòl (Fulls 0 i 33) per tal de corregir el nom de la masia esmentada i també el nom de l'habitatge existent al nord de la masia, que es codificarà com a Mas Comerma 2 per tal de donar coherència al document gràfic.

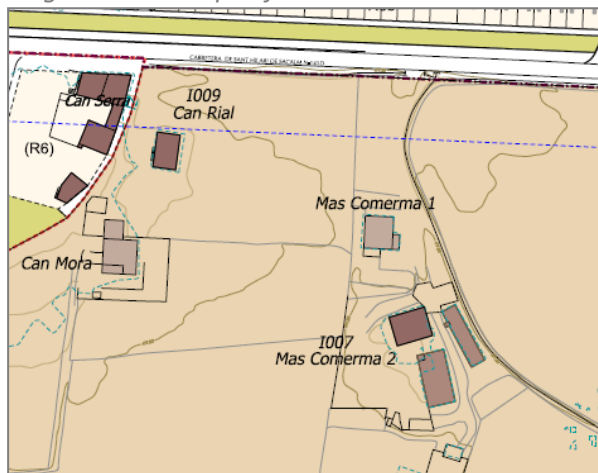
Fragment Plànol Qualificació del sòl **actual**



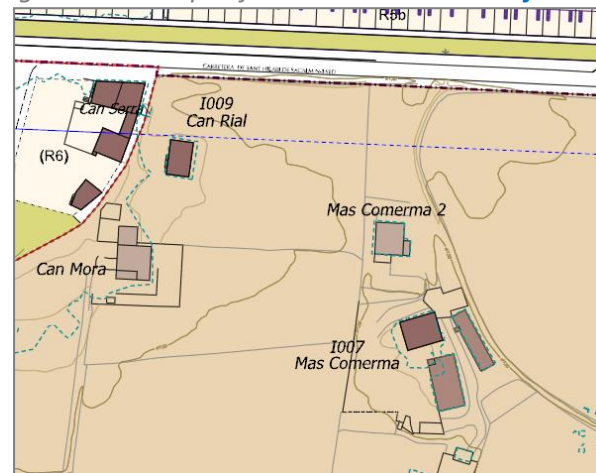
Fragment Plànol Qualificació del sòl **modificat**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

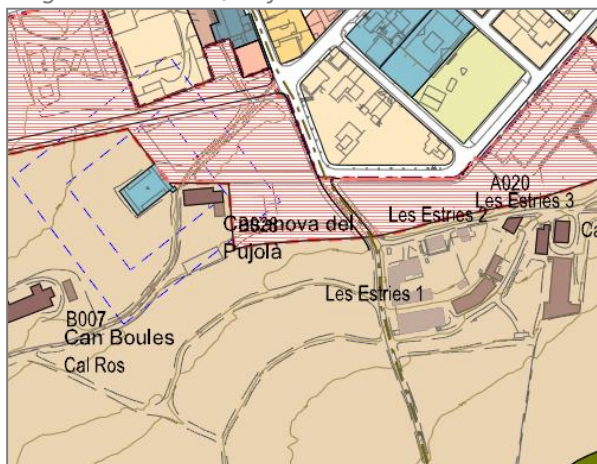


#### 4.7.27. Corregir el nom i el codi de la masia Casanova del Pujolar

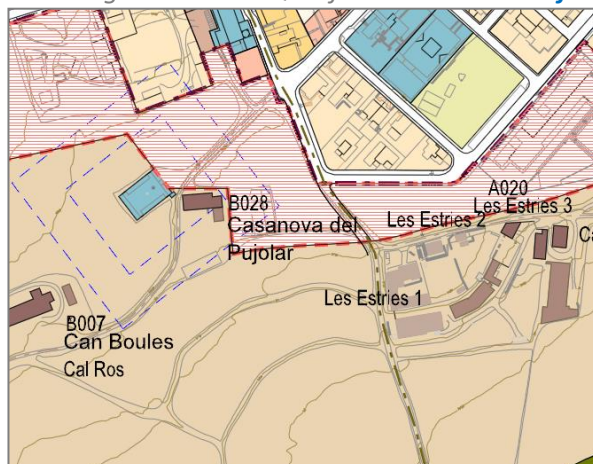
S'ha detectat un error material en la indicació gràfica de la masia Casanova del Pujolar. En el Plànol de Qualificació del sòl 1/5000 el nom indicat és incorrecte i el codi corresponent del Catàleg de masies i construccions en sòl no urbanitzable (B028) és il·legible degut a que ha quedat grafiat damunt del nom de la masia.

Es proposa modificar el plànol 005. Qualificació del sòl (Fulls 0 i 06), per tal de corregir el nom i la ubicació del codi de la masia esmentada.

Fragment Plànol Qualificació del sòl **actual**



Fragment Plànol Qualificació del sòl **modificat**



## 5. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA

La present modificació puntual del POUM de Vic suposa la modificació puntual dels següents documents del POUM:

1. Les modificacions proposades suposen ajustos en els articles 20, 49, 51, 82, 88, 142, 166, 176, 192, 196, 202, 204, 205, 206, 207, 224, 229, 239, 241, 251, 252, 255, 268, 287, 289, 303, 321, 339, 343, 344, 345, 346, 348, 351, 352, 354, 358, 362, 365, 371, 374, 375, 379, 380, 381, 409, 421, 423 i 425 de les Normes urbanístiques del POUM.
2. Les modificacions proposades suposen ajustos en les fitxes normatives dels àmbits de desenvolupament PAU05-La Central, PAU19-Joan Amades, PAU22-Carrer Collsacabra, PAU24-Prat d'en Galliners, PAU44-Plaça de la Noguera i SND01-Pla de Sant Francesc.
3. Les modificacions proposades suposen ajustos en les fitxes A000 001, A434 025, A468 001, B266 000, B266 001, C000 001, D000 001, E000 001, F000 001, H000 001, M310 018, N008 M09, V000 001, i el plànol CO.01 (fulls 2, 3, 6 i 7) del Catàleg de béns a protegir del municipi.
4. Les modificacions proposades suposen ajustos en l'apartat 1.6.1 i en les fitxes A011, B019 i D007 del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.
5. Les modificacions proposades suposen ajustos en els següents plànols d'ordenació del POUM:
  - O.01. Classificació del sòl. *Fulls 0, 2, 3, 4, 5*
  - O.03.2. Sistema de comunicacions - Camins.
  - O.05. Qualificació del sòl. *Fulls 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7*
  - O.06. Qualificació i ordenació del sòl. *Fulls 0, 10, 14, 17, 21, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 38, 39, 40*
  - O.08. Patrimoni centre històric i ciutat antiga. *Fulls 2, 3, 6, 7*
  - O.12. Expectativa arqueològica. *Fulls 1 i 2*

S'incorporen, per tant, els següents plànols modificats:

- O.01.**M1** Classificació del sòl. *Fulls 0, 2, 3, 4, 5*
- O.03.2.**M1** Sistema de comunicacions - Camins.
- O.05.**M1** Qualificació del sòl. *Fulls 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7*
- O.06.**M1** Qualificació i ordenació del sòl. *Fulls 0, 10, 14, 17, 21, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 38, 39, 40*
- O.08.**M1** Patrimoni centre històric i ciutat antiga. *Fulls 2, 3, 6, 7*
- O.12.**M1** Expectativa arqueològica. *Fulls 1 i 2*