



Ajuntament de Vic



Vic,
ciutat a la
mesura humana

POUM VIC

Pla d'Ordenació
Urbanística
Municipal

NORMES URBANÍSTIQUES Volum I

TEXT CONSOLIDAT

Inclou Modificacions puntuals MP01, MP02 i MP04

Data vigència 30/07/2026



LLEGENDA:

POUM (03/07/2019).

(MP01) Article modificat per la Modificació puntual 1 del POUM (13/09/2021)**(MP02)** Article modificat per la Modificació puntual 2 del POUM (29/08/2022)**(MP03)** Article modificat per la Modificació puntual 4 del POUM (30/07/2026)

TÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	13
CAPÍTOL I	OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL	13
	Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM	13
	Article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM	13
	Article 3. Marc legal	13
	Article 4. El planejament territorial.....	14
	Article 5. Plans directors urbanístics	14
	Article 6. Compliment del POUM	15
	Article 7. Iniciativa i competències.....	15
	Article 8. Vigència i revisió	15
CAPÍTOL II	CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.....	16
	Article 9. Contingut i interpretació.....	16
	Article 10. Interpretació dels documents.....	18
	Article 11. Seguiment del POUM. Agenda i Avaluació econòmica i financera	18
	Article 12. Modificació i adaptació del POUM.....	18
	Article 13. Actualització i informació urbanística	19
TÍTOL II.	DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM.....	20
CAPÍTOL I	FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS.....	20
	Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl	20
	Article 15. Plans de millora urbana	21
	Article 16. Plans parcials urbanístics	21
	Article 17. Plans parcials de delimitació.....	22
	Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM	22
	Article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir	23
	Article 20. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (MP01)	24
CAPÍTOL II	INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM	24
	Article 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.....	24
	Article 22. Polígons d'actuació urbanística	25
	Article 23. Sistemes d'actuació urbanística	25
	Article 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació	26
	Article 25. Projectes d'urbanització	26
	Article 26. Ocupació directa per a l'execució de sistemes	27
	Article 27. Convenis urbanístics	28
CAPÍTOL III	INSTRUMENTS DE POLÍTICA DEL SÒL I HABITATGE	28
	Article 28. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge	28
	Article 29. Plans locals d'habitatge	29
	Article 30. Memòria social	29
	Article 31. Instruments urbanístics per l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública	29
	Article 32. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl.....	30
	Article 33. Delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i habitatge.....	30

Article 34. Gestió de l'habitatge de protecció.....	31
CAPÍTOL IV INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT I PAISATGE	32
Article 35. Instruments normatius ambientals del POUM	32
Article 36. Criteris ambientals	32
Article 37. Riscos en el planejament i la seva execució.....	32
Article 38. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM	33
Article 39. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge.....	33
Article 40. Ordenança del paisatge	34
Article 41. Estudis d'impacte i integració paisatgística	34
Article 42. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada	34
Article 43. Subsòl.....	34
Article 44. Servitud de pas públic.....	35
CAPÍTOL V DE LA INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL	36
Article 45. Intervenció en l'edificació i ús del sòl	36
Article 46. Llicències en sòl urbà	37
Article 47. Llicències en sòl no urbanitzable	37
Article 48. Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals	37
Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents (MP01)	38
Article 50. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació	40
Article 51. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme amb el planejament (MP01)	41
Article 52. Caducitat de les llicències urbanístiques	42
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	44
Article 53. Instrument bàsic del règim urbanístic.....	44
Article 54. Classificació del sòl.....	45
Article 55. Qualificació del sòl	46
Article 56. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació	49
Article 57. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística	50
Article 58. Condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació	50
Article 59. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents	51
TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS.....	53
CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....	53
Article 60. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics.....	53
Article 61. Tipus de sistemes.....	53
Article 62. Identificació dels sistemes	53
Article 63. Els Plans directors urbanístics i els Plans especials autònoms per a sistemes urbanístics.....	54
Article 64. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	55
Article 65. Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes	55
Article 66. Gestió i execució dels sistemes urbanístics.....	56
Article 67. La compatibilitat de diferents sistemes, zones i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl	56
Article 68. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències	56
CAPÍTOL II SISTEMES DE COMUNICACIÓ	57
Article 69. Definició i tipus	57
Article 70. Regulació.....	57
Secció 1. Sistema viari (clau SX)	57
Article 71. Definició	58
Article 72. Tipus de vies.....	58
Article 73. Titularitat	59
Article 74. Règim general	59

Article 75. Delimitació i protecció del sistema viari	60
Article 76. Condicions d'ordenació i ús (MP02)	60
Article 77. Condicions d'ordenació i ús del sistema viari territorial (clau "Sxt"):	60
Article 78. Condicions de l'ordenació i ús del viari local (clau "Sxl"):	60
Article 79. Condicions d'ordenació i ús de les vies cíviques i viari de vianants (clau "Sxv"):	61
Article 80. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat restringida (clau "Sxr"):	61
Article 81. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat especial ("Sxe") (MP01):	61
Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "Sxc"):	62
Article 83. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments (clau "Sxa"):	64
Article 84. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments paisatgístics (clau "Sxap") (MP02)	64
Article 85. Condicions d'ordenació i ús de l'espai de protecció de sistemes (clau "Sxps"):	64
Article 86. Regulació de l'ocupació del subsòl	65
Article 87. Determinacions en els diferents tipus de vies	65
Article 88. Proteccions del sistema viari (MP01)	65
Article 89. Sòl d'influència i reserva viària. Subclau (x)	67
Article 90. Publicitat	67
Article 91. Avaluació Ambiental dels plans i projectes	68
Secció 2. Sistema ferroviari (clau SF)	68
Article 92. Definició	68
Article 93. Titularitat	68
Article 94. Règim general	68
Article 95. Protecció del sistema ferroviari	68
Article 96. Sòl de reserva ferroviària	70
Article 97. Condicions d'ús	70
Article 98. Projectes d'edificacions que limitin amb el sistema general ferroviari.....	71
CAPÍTOL III SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I HIDRÀULIC (CLAU SV – CLAU SH)	71
Secció 1. Sistema d'espais lliures (clau SV)	71
Article 99. Definició i classificació	71
Article 100. Regulació.....	72
Article 101. Tipus d'espais lliures	72
Article 102. Règim general	73
Article 103. Parcs territorials (SVt). Condicions d'ordenació i ús (MP02)	73
Article 104. Parcs Urbans (SVu). Condicions d'ordenació i ús (MP02)	73
Article 105. Places, passeigs i Espais lliures locals (SVp). Condicions d'ordenació i ús (MP02)	74
Article 106. Enjardinament de nous espais lliures	75
Secció 2. Sistema hidràulic (clau SH)	75
Article 107. Sistema Hidràulic. Definició	75
Article 108. Sistema Hidràulic. Condicions d'ús i protecció	76
Article 109. Autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i zones de protecció	76
Article 110. Afectacions del sistema hidràulic.....	77
Article 111. Zona inundable. Definició i condicions	77
Article 112. Flux preferent. Definició i Condicions	78
Article 113. Prevalença del domini públic hidràulic en situacions de superposició amb d'altres usos	78
Article 114. Determinacions relatives al sistema hidràulic	78
CAPÍTOL IV SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS (CLAU SE – CLAU ST)	79
Secció 1. Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)	79
Article 115. Definició	79
Article 116. Tipus d'equipaments.....	80
Article 117. Titularitat del sistema d'Equipaments Comunitaris, a excepció del Sistema d'Allotjament Dotacional Públic.....	81

Article 118. Titularitat del sistema d'Allotjament Dotacional Públic.....	81
Article 119. Règim general	81
Article 120. Condicions d'ús	82
Article 121. Condicions d'ordenació	82
Article 122. Condicions d'edificació	82
Article 123. Condicions específiques d'ordenació i edificació pels equipaments contigus a les zones R1 i R2	83
Secció 2. Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)	83
Article 124. Definició	84
Article 125. Regulació.....	84
Article 126. Titularitat	84
Article 127. Règim general	84
Article 128. Condicions d'ús	84
Article 129. Condicions d'ordenació i edificació.....	85
Article 130. Xarxes i infraestructures de telecomunicacions	85
TÍTOL V. SÒL URBÀ.....	87
CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....	87
Article 131. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà	87
Article 132. Desenvolupament i execució del sòl urbà	87
CAPÍTOL II REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.....	89
Article 133. Relació de les zones i les corresponents subzones en el sòl urbà	89
Article 134. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà	91
Article 135. Habitatge de protecció en les zones de sòl urbà	91
Article 136. Instal·lació d'ascensors en edificis existents ^(MP02)	91
Secció 1. Centre històric (clau R1)	92
Article 137. Definició i subzones	92
Article 138. Paràmetres d'ordenació aplicables a la zona del Centre històric (clau R1).....	93
Article 139. Condicions de protecció.....	97
Article 140. Projecte arqueològic i estudi històric-arquitectònic en la zona del Centre històric (clau R1).....	97
Article 141. Paràmetres propis d'un edifici aplicables a la zona del Centre històric (clau R1)	97
Secció 2. Zona de teixits antics (clau R2).....	97
Article 142. Definició i subzones ^(MP01)	97
Article 143. Paràmetres d'ordenació aplicables a la zona del Teixits antics (clau R2).....	98
Article 144. Condicions de protecció a la zona de teixits antics (clau R2).....	102
Article 145. Projecte arqueològic i estudi històric-arquitectònic en la zona de teixits antics (clau R2)	102
Article 146. Paràmetres propis d'un edifici aplicables a la zona de teixits antics (clau R2).....	102
Subsecció 1. Subzona R2c. Teixits antics, conjunt històric urbanístic dels creixements itinerants	102
Article 147. Definició de la subzona R2c	102
Article 148. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2c	102
Subsecció 2. Subzona R2d. Teixits antics, conjunt històric urbanístic de l'Eixample Morató	104
Article 149. Definició de la subzona R2d	104
Article 150. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2d	104
Subsecció 3. Subzona R2e. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic de les Rambles exteriors i dels eixamples del segle XIX 105	
Article 151. Definició de la subzona R2e	105
Article 152. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2e	105
Subsecció 4. Subzona R2f. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic aïllat 1, raval.	106
Article 153. Definició de la subzona R2f.....	106
Article 154. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2f.....	106
Subsecció 5. Subzona R2g. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic aïllat 2, les Adoberies.....	107
Article 155. Definició de la subzona R2g	107

Article 156. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2g	107
Subsecció 6. Subzona R2h. Teixits antics, conjunt històric urbanístic del centre de La Guixa.....	107
Article 157. Definició de la subzona R2h	108
Article 158. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2h	108
Subsecció 7. Subzona R2i. Industrial històric.	109
Article 159. Definició de la subzona R2i	109
Article 160. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2i	109
Secció 3. Zona d'ordenació en illa tancada (clau R3).....	109
Article 161. Definició i subzones	109
Article 162. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R3.....	110
Subsecció 1. Subzona R3a	111
Article 163. Definició de la subzona R3a	111
Article 164. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3a	111
Subsecció 2. Subzona R3b	112
Article 165. Definició de la subzona R3b	112
Article 166. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3b ^(MP01)	112
Subsecció 3. Subzona R3c	113
Article 167. Definició de la subzona R3c	113
Article 168. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3c	113
Subsecció 4. Subzona R3d	113
Article 169. Definició de la subzona R3d	113
Article 170. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3d	114
Subsecció 5. Subzona R3e	114
Article 171. Definició de la subzona R3e	114
Article 172. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3e	114
Secció 4. Zona d'ordenació en illa oberta (clau R4).....	115
Article 173. Definició i subzones	115
Article 174. Condicions comunes d'ordenació de les subzones R4a, R4b, R4c, R4d, R4e i R4f	115
Article 175. Condicions comunes d'ordenació de les subzones R4g i R4h	115
Article 176. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R4 ^(MP01)	115
Subsecció 1. Subzona R4a	117
Article 177. Definició de la subzona R4a	117
Article 178. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4a	117
Subsecció 2. Subzona R4b	118
Article 179. Definició de la subzona R4b	118
Article 180. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4b	118
Subsecció 3. Subzona R4c	118
Article 181. Definició de la subzona R4c	118
Article 182. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4c	119
Subsecció 4. Subzona R4d	119
Article 183. Definició de la subzona R4d	119
Article 184. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4d	119
Subsecció 5. Subzona R4e	120
Article 185. Definició de la subzona R4e	120
Article 186. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4e	120
Subsecció 6. Subzona R4f	121
Article 187. Definició de la subzona R4f	121
Article 188. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4f	121
Subsecció 7. Subzona R4g	121
Article 189. Definició de la subzona R4g	122

Article 190. Consolidació urbanística de l'edificació en les subzones R4g	122
Article 191. Regulació de les condicions d'edificació en totes les subzones R4g	122
Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g ^(MP01)	122
Subsecció 8. Subzona R4h	124
Article 193. Definició de la subzona R4h	125
Article 194. Regulació de l'ordenació de la subzona R4h	125
Article 195. Condicions d'ordenació i edificació de les subzones R4h	125
Secció 5. Zona d'ordenació en cases agrupades (clau R5).....	126
Article 196. Definició i subzones ^(MP01)	126
Article 197. Condicions d'ordenació aplicables a la zona d'ordenació en cases agrupades (clau R5).....	126
Article 198. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R5	126
Subsecció 1. Subzona R5a	127
Article 199. Definició de la subzona R5a	128
Article 200. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5a	128
Subsecció 2. Subzona R5b	128
Article 201. Definició de la subzona R5b	128
Article 202. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5b ^(MP01)	128
Subsecció 3. Subzona R5c	129
Article 203. Definició de la subzona R5c	129
Article 204. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5c ^(MP01)	129
Subsecció 4. Subzona R5d	129
Article 205. Definició de la subzona R5d ^(MP01)	130
Article 206. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5d ^(MP01)	130
Secció 6. Zona d'ordenació en cases aïllades (clau R6)	130
Article 207. Definició i subzones ^(MP01)	130
Article 208. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R6	131
Subsecció 1. Subzona R6a	132
Article 209. Definició de la subzona R6a	132
Article 210. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6a	132
Subsecció 2. Subzona R6b	133
Article 211. Definició de la subzona R6b	133
Article 212. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6b	133
Subsecció 3. Subzona R6c	134
Article 213. Definició de la subzona R6c	134
Article 214. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6c	134
Subsecció 4. Subzona R6d	135
Article 215. Definició de la subzona R6d	135
Article 216. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6d	135
Subsecció 5. Subzona R6e	136
Article 217. Definició de la subzona R6e	136
Article 218. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6e	136
Subsecció 6. Subzona R6f	136
Article 219. Definició de la subzona R6f	137
Article 220. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6f	137
Subsecció 7. Subzona R6g	137
Article 221. Definició de la subzona R6g	137
Article 222. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6g	138
Secció 7. Zona industrial (clau A1).....	139
Article 223. Definició i subzones	139
Article 224. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona industrial (clau A1) ^(MP01)	139
Article 225. Regulació de places d'aparcament en la zona industrial (clau A1)	Error! No s'ha definit el marcador.

Article 226. Admissió dels tòtems en la zona industrial (clau A1)	140
Article 227. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A1	140
Subsecció 1. Subzona A1a. Industrial entre mitgeres	141
Article 228. Definició de la subzona A1a	142
Article 229. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1a (MP01) (MP02)	142
Subsecció 2. Subzona A1b. Industrial aïllada en parcel·les mitjanes	143
Article 230. Definició de la subzona A1b	143
Article 231. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1b	143
Subsecció 3. Subzona A1c. Industrial aïllada en parcel·les grans	144
Article 232. Definició de la subzona A1c	144
Article 233. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1c	145
Secció 8. Zona de serveis (clau A2)	146
Article 234. Definició i subzones	146
Article 235. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona de serveis (clau A2)	146
Article 236. Admissió dels tòtems en la zona de serveis (clau A2)	147
Article 237. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A2	147
Subsecció 1. Subzona A2a. Terciari en entorn industrial disposat entre mitgeres	148
Article 238. Definició de la subzona A2a	149
Article 239. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2a (MP01)	149
Subsecció 2. Subzona A2b. Terciari en entorn industrial disposat en edificació aïllada	150
Article 240. Definició de la subzona A2b	150
Article 241. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b (MP01)	150
Subsecció 3. Subzona A2c. Terciari urbà alineat a vial	151
Article 242. Definició de la subzona A2c	151
Article 243. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2c	151
Subsecció 4. Subzona A2d. Terciari urbà en edificació aïllada	152
Article 244. Definició de la subzona A2d	152
Article 245. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2d	152
Subsecció 5. Subzona A2e. Terciari de baixa ocupació	153
Article 246. Definició de la subzona A2e	153
Article 247. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2e	153
CAPÍTOL III ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	154
Article 248. Delimitació i ordenació dels diferents polígons d'actuació urbanística	154
Article 249. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística	155
Article 250. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística	156
CAPÍTOL IV ELS PLANS DE MILLORA URBANA	157
Article 251. Delimitació i ordenació dels diferents plans de millora urbana (MP01)	157
Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana (MP01)	157
TÍTOL VI. SÒL URBANITZABLE	159
CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS	159
Article 253. Definició, tipus i categories	159
CAPÍTOL II SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	159
Article 254. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat	159
Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat (MP01)	160
CAPÍTOL III SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	161
Article 256. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable no delimitat	161
Article 257. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat	162
TÍTOL VII. SÒL NO URBANITZABLE	163

CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS.....	163
	Article 258. Definició i règim jurídic	163
CAPÍTOL II	ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE	163
	Article 259. Elements bàsics del sòl no urbanitzable	163
	Article 260. Estructura de la propietat del sòl. Parcel·lacions i segregacions.....	164
	Article 261. Tanques i murs de contenció	164
	Article 262. Fonts, Basses i piscines	165
	Article 263. Arbrat i Vegetació	165
	Article 264. Moviments de terres	166
	Article 265. Publicitat	166
	Article 266. Camins	166
CAPÍTOL III	REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS	167
	Article 267. Regulació dels usos	167
	Article 268. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable (MP01)	167
	Article 269. Adaptació a l'entorn de les edificacions i instal·lacions	170
	Article 270. Adaptació topogràfica al terreny de les edificacions	170
	Article 271. Xarxes d'instal·lacions aèries	170
	Article 272. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.....	171
	Article 273. Instal·lacions ambientals i d'energia	171
	Article 274. Nivells sonors màxims.....	172
	<i>Secció 1. Regulació de les noves construccions</i>	<i>172</i>
	Article 275. Condicions bàsiques d'ordenació i edificació per a noves implantacions destinades a l'ús d'habitatge rural.....	172
	Article 276. Condicions bàsiques d'ordenació i edificació per a noves construccions i ampliacions destinades a usos agrícoles, ramaders i forestals	173
	Article 277. Condicions d'ocupació de les edificacions	174
	<i>Secció 2. Regulació de les construccions i instal·lacions preexistents en sòl no urbanitzable no incloses en el Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable</i>	<i>175</i>
	Article 278. Disposicions generals relatives a les edificacions preexistents destinades a habitatge que no constin al Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable o no estiguin associades a explotacions rústiques (MP02)	175
	Article 279. Disposicions generals relatives a les edificacions preexistents destinades a altres usos distints dels d'habitatge que no siguin admeses pel POUM	176
	<i>Secció 3. Regulació de les construccions incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable.....</i>	<i>176</i>
	Article 280. Inclusió de masies i cases rurals en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable	176
	Article 281. Exclusió de masies i cases rurals del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable	176
	Article 282. Unitats registrals independents destinades a habitatge dins les masies incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable.....	177
	Article 283. Subjecció de les ampliacions i la implantació de nous usos al manteniment de la naturalesa rústica de la finca.....	177
	Article 284. Definició del conjunt principal	178
	Article 285. Definició d'edificació auxiliar de la masia o casa rural.....	178
	Article 286. Entorn de la masia o casa rural	178
	Article 287. Reconversió de les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies (MP01)	178
	Article 288. Determinació de la possibilitat d'ampliació de volums en masies i cases rurals preexistents.....	179
	Article 289. Usos admesos en les masies i cases rurals preexistents (MP01)	180
CAPÍTOL IV	DISPOSICIONS RELATIVES A LES QUALIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	181

Article 290. Prevalença de les determinacions relatives al Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable	181
Article 291. Condicions d'ús del sòl no urbanitzable.....	181
Article 292. Qualificacions de sòl no urbanitzable	182
Article 293. Sòl de valor geològic, natural i paisatgístic (clau N2a – turons testimoni i sòl de preservació)	182
Article 294. Sòl d'influència del sistema hidràulic (clau N2b)	184
Article 295. Sòl de valor forestal i ecològic-paisatgístic (clau N2c)	186
Article 296. Sòl de valor agro-forestal i ecològic (clau N2d).....	187
Article 297. Sòl de valor agrícola i paisatgístic (clau N2e - mosaic).....	188
Article 298. Sòl de valor agrícola-ramader (clau N1a).....	189
Article 299. Sòl de valor agrícola de transició (clau N1b)	190
Article 300. Sòl d'influència i reserva viària. Subclau (x)	191
CAPÍTOL V ELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS	192
Article 301. Delimitació i ordenació dels diferents plans especials.....	192
TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL	193
CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....	193
Article 302. Instruments de protecció del patrimoni	193
Article 303. Àmbits de protecció ^(MP01)	193
Article 304. Àmbit d'aplicació	193
Article 305. Àrees urbanístiques homogènies i entorn de protecció	193
Article 306. Definició dels conjunts històrics.....	194
Article 307. Graus de protecció	194
Article 308. Graus d'intervenció en els edificis	195
Article 309. Patronat de la Ciutat Antiga de Vic	196
Article 310. Efectes del planejament sobre les edificacions catalogades	196
Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats	196
Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció	197
CAPÍTOL II CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL TERME MUNICIPAL DE VIC.....	198
Article 313. Catàleg de béns d'interès a protegir	198
Article 314. Condicionants tècnics de les obres	202
Article 315. Àmbits d'expectativa arqueològica.....	202
Article 316. Criteris d'intervenció històrico-arqueològica.....	203
Article 317. Competències	203
Article 318. Preservació d'indrets o edificis que continguin restes arqueològiques.....	203
CAPÍTOL III PLANS ESPECIALS I ESTUDIS COMPLEMENTARIS RELATIUS A DETERMINATS ÀMBITS O CONJUNTS ARQUITECTÒNICS .	203
Article 319. Estudis complementaris en l'àmbit de Les Adoberies Velles	204
TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	206
CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....	206
Article 320. Estructura dels paràmetres urbanístics	206
Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística ^(MP01)	207
Article 322. Jerarquia dels paràmetres urbanístics	208
Article 323. Paràmetres bàsics del POUM.....	209
Article 324. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica	209
Article 325. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic	210
Article 326. Paràmetres propis d'un edifici	210
CAPÍTOL II PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	211
Secció 1. Paràmetres referits a sectors i polígons	211
Article 327. Superfície del sector i del polígon	211

Article 328. Superfície computable del sector i del polígon	211
Article 329. Índex d'edificabilitat bruta dels sector i del polígon	212
Article 330. Sostre edificable màxim del sector i del polígon.....	212
Article 331. Percentatge de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons	212
Article 332. Densitat màxima d'habitatges bruta.....	213
Secció 2. Paràmetres referits a la parcel·la	213
Subsecció 1. Paràmetres propis de la parcel·la	213
Article 333. Parcel·la i illa	213
Article 334. Parcel·la mínima	213
Article 335. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.....	214
Article 336. Terreny i pendent de la parcel·la	215
Article 337. Solar	215
Subsecció 2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	216
Article 338. Índex d'edificabilitat net de la parcel·la	216
Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la ^(MP01)	216
Article 340. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	217
Article 341. Augment de la densitat i l'edificabilitat en edificis existents sotmesos al règim de propietat horitzontal	219
Article 342. Ocupació màxima de parcel·la	219
Subsecció 3. Paràmetres en relació amb la parcel·la	220
Article 343. Espai lliure de la parcel·la ^(MP01)	220
Article 344. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions ^(MP01)	221
Article 345. Línia d'edificació ^(MP01)	221
Article 346. Adaptació topogràfica del terreny ^(MP01)	222
Article 347. Tanques a espai públic i entre veïns	224
Secció 3. Paràmetres referits al carrer	224
Subsecció 1. Paràmetres propis del carrer	224
Article 348. Alineació del vial o línia de carrer ^(MP01)	225
Article 349. Amplada del vial o carrer	225
Article 350. Rasants.....	225
Subsecció 2. Paràmetres de l'edificació en relació al carrer	225
Article 351. Alineació de l'edificació respecte del carrer o línia de façana. ^(MP01)	225
Article 352. Front principal i front secundari ^(MP01)	226
Article 353. Fondària edificable, fondària teòrica i fondària edificada històrica	227
Article 354. Parets mitgeres ^(MP01)	230
Article 355. Pati d'illa	230
Article 356. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la	231
Article 357. Edificacions en els patis d'illa	231
Secció 4. Paràmetres referits a l'edifici.....	232
Article 358. Edificació principal ^(MP01)	232
Article 359. Edificacions auxiliars	233
Article 360. Edificacions auxiliars tradicionals.....	234
Article 361. Instal·lacions auxiliars	234
Article 362. Sostre d'un edifici ^(MP01)	235
Article 363. Façanes d'un edifici.....	236
Article 364. Nombre màxim de plantes.....	236
Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica ^(MP01)	237
Article 366. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb el carrer.....	238
Article 367. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb la parcel·la..	239
Article 368. Planta Baixa	240
Article 369. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer	240

Article 370. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la	241
Article 371. Planta soterrani (MP01)	242
Article 372. Planta altell	242
Article 373. Planta Pis.....	242
Article 374. Últim forjat (MP01)	243
Article 375. Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora (MP01)	243
Article 376. Planta sota-coberta.....	246
Article 377. Planta àtic	246
Article 378. Alçària lliure i construïda d'una planta	247
Article 379. Cossos sortints (MP01)	247
Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions i compostius d'una façana (MP01)	249
Article 381. Patis de ventilació i il·luminació (MP01)	249
CAPÍTOL III PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	250
Secció 1. Regulació general dels usos.....	250
Article 382. Definició d'ús	250
Article 383. Classificació general dels usos	250
Article 384. Classificació segons la seva permissivitat.....	250
Article 385. Classificació segons la funció urbanística. Usos globals	251
Article 386. Classificació segons la funció urbanística. Usos específics.....	252
Article 387. Simultaneïtat d'usos	253
Article 388. Desenvolupament de la regulació dels usos	253
Secció 2. Definició dels usos específics	253
Article 389. Definició de l'ús d'habitatge familiar	253
Article 390. Definició de l'ús d'habitatge plurifamiliar	254
Article 391. Definició de l'ús de residència col·lectiva	254
Article 392. Definició de l'ús de comerç.....	255
Article 393. Definició de l'ús d'oficines i administratiu	256
Article 394. Definició de l'ús de serveis.....	256
Article 395. Definició de l'ús hotelier	256
Article 396. Definició de l'ús de restauració.....	256
Article 397. Definició de l'ús recreatiu	256
Article 398. Definició de l'ús d'indústria	257
Article 399. Definició de l'ús d'artesanía i tallers	258
Article 400. Definició de l'ús de magatzem	258
Article 401. Definició de l'ús d'aparcament	258
Article 402. Definició de l'ús d'estació de servei	259
Article 403. Definició de l'ús docent	259
Article 404. Definició de l'ús sanitari-assistencial	259
Article 405. Definició de l'ús esportiu	260
Article 406. Definició de l'ús sòcio-cultural	260
Article 407. Definició de l'ús religiós	260
Article 408. Definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals	260
Article 409. Definició de l'ús funerari (MP01)	261
Article 410. Definició de l'ús de lleure i esbarjo	261
Article 411. Definició de l'ús de protecció de la natura	261
Article 412. Definició de l'ús d'habitatge rural.....	261
Article 413. Definició de l'ús de turisme rural.....	261
Article 414. Definició de l'ús de càmping	262
Article 415. Definició de l'ús agrícola.....	262
Article 416. Definició de l'ús ramader	262

Article 417. Definició de l'ús forestal	262
Article 418. Definició de l'ús extractiu	263
Article 419. Definició de l'ús de guarda i custòdia d'animals	263
Article 420. Definició de l'ús d'activitats artesanals, artístiques i professionals	263
Secció 3. Situacions relatives d'admissibilitat dels usos	263
Article 421. Situacions relatives ^(MP01)	263
Article 422. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives	265
Secció 4. Regulació dels usos en les zones i en el sistema d'equipaments.....	266
Article 423. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà ^(MP01) ^(MP02)	266
Article 424. Regulació dels usos en les zones de sòl no urbanitzable	272
Article 425. Regulació dels usos en els equipaments ^(MP01)	274
TÍTOL X. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	276
Disposició transitòria primera Pla director de l'Àrea Residencial Estratègica.....	276
Disposició transitòria segona. Polígons en sòl urbà no consolidat i sectors.....	276
Disposició transitòria tercera. Entresòls	276
TÍTOL XI. DISPOSICIÓ ADDICIONAL.....	277
Disposició addicional primera	277
Disposició addicional segona	277
TÍTOL XII. DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.....	278

TÍTOL I. Disposicions generals

Capítol I Objecte i àmbit territorial

Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, del qual formen part aquestes normes urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació integral de tot el territori comprès dins del terme municipal de Vic, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent. L'objectiu fonamental del POUM és el desenvolupament urbanístic sostenible preservant els recursos naturals i de paisatge.

Article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM

1. És un principi essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible del municipi de Vic. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, creant entorns urbans saludables i que posin en el centre d'atenció a la ciutadania de Vic.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model territorialment eficient.
3. La planificació urbanística i la definició del model ciutat, tenen una influència directa sobre aquells elements de l'entorn que faciliten un estil de vida saludable. En aquest sentit, el Pla fixa la salut dels seus habitants com a objectiu a aconseguir mitjançant el planejament, plantejant mesures concretes i alhora desenvolupant una metodologia de seguiment de les actuacions mitjançant uns indicadors que relacionen salut amb planejament.
4. Totes les actuacions urbanístiques, tant de disseny, planificació, execució o avaluació, incorporaran la perspectiva de gènere en el seu desenvolupament, especialment pel que fa a l'ús dels diferents espais i el disseny en l'espai públic.

Article 3. Marc legal

1. Aquest POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, tant en la legislació d'àmbit estatal com autonòmic, així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:
 - a. Legislació urbanística de Catalunya

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (en endavant TRLU) amb les modificacions posteriors .
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
 - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).
- b. Legislació estatal en matèria de règim del sòl i valoracions
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
 - Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
3. La referència o remissió que es realitzi en el present text normatiu a articles i preceptes de la legislació d'aplicació i la "legislació sectorial vigent" s'ha d'entendre a les disposicions sectorials vigents de la matèria corresponent en cada cas, atenent a les previsions de les disposicions transitòries de les esmentades normatives.
4. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.
5. Allò que no prevegin aquestes normes urbanístiques i els altres documents que integren el POUM estarà subjecte al què estableixi la normativa aplicable en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient, paisatge i conservació de la natura, entre d'altres normes complementàries.

Article 4. El planejament territorial

1. Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament per acord del Govern de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 publicats en el DOGC 5241, de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de la seva executivitat immediata.
2. El present Pla compleix amb el manament del PTPCC que pel que fa al sistema d'assentaments atorga a Vic una estratègia de creixement potenciat en el nucli principal del municipi i una estratègia de millora i compleció a l'assentament de la Guixa.

Article 5. Plans directors urbanístics

1. Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a l'establiment de l'eix Transversal ferroviari, aprovat definitivament el 8 de gener de 2010, publicat al DOGC núm. 5554, de 27 de gener de 2010.
2. Respecte de l'aprovació de plans directors urbanístics amb incidència sobre el terme municipal de Vic, el present Pla s'haurà d'adaptar a les seves determinacions, en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

Article 6. Compliment del POUM

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, al POUM, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.
2. Es prohibeix totalment, i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el desenvolupament o execució del POUM, tant en benefici de particulars com en benefici de qualsevol entitat pública.
3. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.

Article 7. Iniciativa i competències

1. La iniciativa d'aquest POUM i les seves modificacions correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Vic. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. L'administració actuant en el desenvolupament i gestió del POUM correspon a l'Ajuntament de Vic. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus estatuts. També ho podrà ser l'Institut Català del Sòl, si ho determina el planejament urbanístic, i en els casos en què l'Administració de la Generalitat se subrogui en les competències urbanístiques municipals.
3. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans derivats i projectes urbanístics de desenvolupament del POUM, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.
4. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
5. L'Ajuntament de Vic exercirà les competències d'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i dels plans de millora urbana, segons es preveu a l'article 81 del TRLU.

Article 8. Vigència i revisió

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que constitueix la revisió del planejament general urbanístic vigent al municipi de Vic, entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i té vigència indefinida, sens perjudici de la seva revisió.
2. S'haurà de procedir a la revisió del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - En complir-se 18 anys de la seva vigència.
 - Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.

- Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social o al mandat d'una disposició de rang superior.
- Quan normes legals de rang superior així ho estableixin i quan ho requereixi l'aprovació d'un Pla Director Urbanístic o un Pla territorial.

Capítol II Contingut i seguiment del POUM

Article 9. Contingut i interpretació

El contingut del Pla s'ajusta a allò disposat en l'article 59 del TRLU, i està integrat pels següents documents:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

01	MEMÒRIA INFORMACIÓ
02	MEMÒRIA ORDENACIÓ
03	MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ
04	MEMÒRIA SOCIAL
05	NORMES URBANÍSTIQUES VOLUM I NORMES URBANÍSTIQUES VOLUM II (fitxes àmbits de desenvolupament) ANNEXOS. ORDENANCES MUNICIPALS ANNEX 1 - ORDENANÇA AMBIENTAL ANNEX 2 - ORDENANÇA DEL PAISATGE ANNEX 3 - ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS DELS APARCAMENTS ANNEX 4 - ORDENANÇA REGULADORA DEL PATRONAT
06	CATÀLEG DE PATRIMONI
07	CATÀLEG DE MASIES I CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE
08	ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)
09	ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (EAE) DOCUMENT RESUM DEL PROCEDIMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL
10	ESTUDI D'INUNDABILITAT
11	AGENDA I AVUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS
12	ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DELS RISCOS GEOLÒGICS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	escala
I-01 ENCAIX TERRITORIAL	1:50000
I-02 ORTOFOTOMAPA	1:20000
I-03 PENDENTS IGUALS O SUPERIORS AL 20%	1:20000
I-04 PLA TERRITORIAL	1:20000
I-05 PLANEJAMENT VIGENT_QUALIFICACIÓ I ORDENACIÓ (2/2)	1:10000
I-06 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	
I-06a DESENVOLUPAMENT DEL PGMO	1:10000
I-06b ESTAT DE TRAMITACIÓ SECTORS PGMO	1:10000
I-06c ESTAT DE TRAMITACIÓ SECTORS POUM 2011	1:10000
I-07 PLANEJAMENT VIGENT_RÈGIM DEL SÒL	1:10000
I-08 PROTECCIÓ DEL PATRIMONI (2/2)	1:10000

I-09	USOS DEL SÒL	
	I-09.1 USOS DEL SÒL - HPO	1:10000
	I-09.2 USOS DEL SÒL - ACTIVITAT ECONÒMICA	1:10000
I-10	POBLACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
	I-10.1 POBLACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - SUPERFÍCIE ILLES	1:10000
	I-10.2 POBLACIÓ I CONDICIÓ EDIFICATÒRIA - MIDA PARCEL·LARI URBÀ	1:10000
	I-10.3 POBLACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - SOLARS VACANTS	1:10000
I-11	XARXES GENERALS DE SERVEIS	
	I-11.1 XARXES GENERALS DE SERVEIS - ALTA I MITJA TENSIÓ	1:10000
	I-11.2 XARXES GENERALS DE SERVEIS - BAIXA TENSIÓ	1:10000
	I-11.3 XARXES GENERALS DE SERVEIS - ABASTAMENT AIGUA	1:10000
	I-11.4 XARXA HIDRANTS	1:10000
	I-11.5 XARXA SANEJAMENT	1:10000
I-12	XARXA VIÀRIA GENERAL (XARXA DE MOBILITAT)	1:10000
I-13	PROTECCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA	1:10000
I-14	CAPACITAT ACÚSTICA	1:10000
I-15	CARRIL BICI	1:10000
I-16	XARXA DE CAMINS (2/2)	1:10000
I-17	TRAMA URBANA CONSOLIDADA I CONCENTRACIONS COMERCIALS	1:10000
I-18	ARQUEOLOGIA	1:10000
I-19	HÀBITATS	
	I-19.1 HÀBITATS D'INTERÈS LOCAL I COMUNITARI (2/2)	1:10000
	I-19.2 HÀBITATS HIC I ICLA (2/2)	1:10000
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		
O-01	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	1:10000
	O-01 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL (7/7)	1:5000
O-02	ESTRUCTURA GENERAL	1:10000
	O-02 ESTRUCTURA GENERAL (7/7)	1:5000
O-03	SISTEMA DE COMUNICACIONS	
	O-03.1 SISTEMA DE COMUNICACIONS – VIALITAT (2/2)	1:10000
	O-03.2 SISTEMA DE COMUNICACIONS - CAMINS (2/2)	1:10000
	O-03.3 SISTEMA DE COMUNICACIONS - CARRIL BICI	1:10000
O-04	SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT	1:10000
	O-04 SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT (4/4)	1:5000
O-05	QUALIFICACIÓ I ORDENACIÓ	1:10000
	O-05 QUALIFICACIÓ I ORDENACIÓ DEL SNU (7/7)	1:5000
O-06	QUALIFICACIÓ I ORDENACIÓ (43/43)	1:1000
O-07	AGENDA	
O-08	PATRIMONI CENTRE HISTÒRIC I CIUTAT ANTIGA (9/9)	1:1000
O-09	XARXES DE SERVEIS	
	O-09.1 SUBMINISTRAMENT D'AIGUA	1:10000
	O-09.2 XARXA ELÈCTRICA	1:10000
	O-09.3 XARXA HIDRANTS D'INCENDI	1:10000
	O-09.4 XARXA PLUVIALS	1:10000
	O-09.5 XARXA RESIDUALS	1:10000
	O-09.6 XARXA TELECOMUNICACIONS (2/2)	1:10000
O-10	SECCIONS ORIENTATIVES DE VIALITAT (8/8)	
O-11	SISTEMA HIDRÀULIC	1:10000
O-12	EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA (2/2)	1:10000

Article 10. Interpretació dels documents

1. Aquestes normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació i els catàlegs esmentats en l'Article 9. , constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Vic i prevalen sobre els restants documents del POUM, que tenen caràcter justificatiu i informatiu.
2. En documentació Annexa s'incorporen ordenances d'urbanització i d'edificació que tenen el caràcter d'ordenances municipals de conformitat amb el què estableix l'article 71.2 del TRLU, per regular aspectes que no són objecte de les normes del pla d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.
3. Els documents d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.
4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el què estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en què cal atènyer-se a la superfície real.

Article 11. Seguiment del POUM. Agenda i Avaluació econòmica i financera

1. Aquest POUM no incorpora programa d'actuació urbanística municipal (PAUM), tot i que podrà ésser elaborat i aprovat en virtut del que disposa l'article 60 i concordants del TRLU.
2. L'avaluació econòmica conté l'estimació econòmica de les actuacions proposades, i les inversions públiques i privades necessàries per l'execució del pla.
3. L'agenda estableix les previsions temporals de les actuacions proposades, i pot establir terminis per a l'execució de les obres d'urbanització i per l'edificació dels solars. Els plans parcials urbanístics referits a sectors delimitats prèviament, els plans especials urbanístics i els plans de millora urbana s'han de formular en els terminis que fixi el pla d'ordenació urbanística municipal, o el programa d'actuació urbanística municipal que es redacti.
4. En absència de Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM), l'agenda es revisarà transcorregut el primer sexenni, o abans si s'han assolit els objectius previstos.

Article 12. Modificació i adaptació del POUM

1. Qualsevol alteració de les determinacions del POUM que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos per la seva revisió, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la seva coherència amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per la normativa vigent i les particularitats següents:
 - a. Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, i resten subjectes al procediment que estableix l'article 98 del TRLU, amb l'excepció prevista en l'apartat 5 del mateix article respecte els ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.
 - b. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU.
4. El planejament que resulti afectat per les determinacions d'un pla director urbanístic s'hi haurà d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

Article 13. Actualització i informació urbanística

1. S'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.
2. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat. Tothom té dret a obtenir les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.
3. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanística i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació, i garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

TÍTOL II. Desenvolupament i execució del POUM

Capítol I Figures de planejament derivat i catàlegs

Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

1. El present POUM és d'aplicació directa al sòl urbà, mitjançant les llicències urbanístiques en les parcel·les amb ordenació i qualificació urbanística detallada, llevat on és previst la redacció de plans de millora urbana.
2. En el sòl urbà consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta a la finca concreta i completar la urbanització per obtenir la condició de solar, i no s'hagi delimitat de manera prèvia cap polígon d'actuació, aquesta llicència es podrà obtenir amb la citada cessió, i amb l'execució de la totalitat de la urbanització necessària per obtenir la condició de solar, de manera prèvia o simultània a l'edificació, la qual podrà referir-se a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
3. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta pel POUM, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística i la normativa sectorial vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, els instruments urbanístics que determinen el règim urbanístic del sòl de les parcel·les, són:
 - a. En sòl urbà consolidat, els Plans de millora urbana, de completar o acabar la urbanització, i regular la composició volumètrica i de façanes, i els Plans especials urbanístics de desenvolupament en sol urbà, i de protecció de béns catalogats.
 - b. En sòl urbà no consolidat, els Plans de millora urbana de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de re-urbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
 - c. En sòl urbanitzable, els Plans parcials urbanístics.
 - d. En sòl urbanitzable no delimitat, els Plans parcials de delimitació.
 - e. En sòl no urbanitzable, els Plans especials urbanístics de desenvolupament i els Plans especials urbanístics autònoms.
4. Així mateix, i de conformitat amb la legislació urbanística es podran delimitar nous àmbits o sectors de planejament no previstos expressament en el POUM, que es subjectaran a la tramitació prevista legalment en funció del seu contingut.
5. El planejament derivat que desenvolupi el POUM, haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva marc d'Aigües, i en particular al Pla de gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya (Decret 1/2017, de 3 de gener)
6. El planejament derivat es remetrà per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 15. Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de re-urbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament i d'altres similars.
2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats al TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes.
3. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.
5. Alhora, han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 90 i 91 del RLU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 del TRLU, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.
6. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació del POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquests en el planejament general es considera indicativa.
7. Els plans de millora urbana hauran de prioritzar renovacions urbanes que incorporin criteris d'eficiència en el consum de recursos (energia i aigua principalment) i actuacions orientades a la creació d'espais urbans que afavoreixin un entorn saludable a partir de la potenciació del verd i dels desplaçaments no motoritzats.

Article 16. Plans parcials urbanístics

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat previst en aquest POUM, es redactaran els plans parcials urbanístics corresponents.
2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 79 a 89 del RLU i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.
4. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun, establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats per un PAUM.

5. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 del TRLU.
6. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.
7. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que incorpori les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, l'Ajuntament de Vic concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el pagament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.
8. El contingut i ordenació dels plans parcials urbanístics hauran de fomentar uns espais urbans basats en els principis de sostenibilitat ambiental i incorporaran el concepte d'espais urbans saludables a partir d'una correcta definició de l'espai públic i unes adequades determinacions del parc edificat.
9. Respecte al sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector. No obstant això, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament, i en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Article 17. Plans parcials de delimitació

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat previst en aquest POUM, prèviament a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació.
2. Les persones interessades poden formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per consultar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.
3. Les determinacions del POUM en els sectors no delimitats són màximes i orientatives, tant en quant a la delimitació definitiva de l'àmbit, com a les intensitats dels usos urbanístics excepte aquelles que expressament es determinin com a obligatòries en la fitxa del sector.

Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM

1. A més dels plans especials urbanístics previstos per aquest POUM, es podran aprovar plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 del TRLU i 92 i 93 del RLU, sempre que no modifiquin l'estructura fonamental d'aquest POUM i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
2. Tal com s'estableix a l'article 68 de l'RLU, es podran aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o equipament comunitari.
3. Tal com s'estableix a l'article 92.2 del RLU, els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles

amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia, els plans especials urbanístics que estableix l'article 92.2 del RLU.

4. Els plans especials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts als articles 93 i 94 del RLU i altres normes concordants.
5. La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

Article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir

1. El Catàleg de béns protegits del POUM determina els béns immobles singulars o els conjunts històrics, així com els àmbits definits per a les conques visuals que són objecte de protecció per raó dels seus valors arquitectònics, arqueològics, geològics o en general culturals.
2. D'acord amb la legislació aplicable en matèria d'urbanisme i patrimoni, aquest Catàleg de Béns Protegits de Vic constitueix l'instrument per atorgar un règim jurídic als elements i conjunts catalogats, delimitats en el plànol i en les corresponents fitxes i regulats per les normes de protecció específiques segons les categories establertes per la legislació sectorial aplicable (Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català.

L'àmbit territorial és el municipi de Vic, i específicament els àmbits i edificis delimitats que apareixen als plànols normatius i a les corresponents fitxes, essent les seves disposicions aplicables als edificis, elements, o restes que s'hi relacionen.

3. El Catàleg del patrimoni de Vic es desenvolupa d'acord amb les previsions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(RLUC)

El Catàleg constitueix un document del Pla d'ordenació urbanística municipal, en compliment del que disposa el TRLUC, i entrarà en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. La seva vigència serà indefinida fins que no procedeixi la seva revisió o modificació.

4. Correspon tant a l'Administració Pública com als particulars l'obligatorietat de complir les disposicions i determinacions del Catàleg. Es prohibeix totalment, i serà considerada nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que pugui concedir-se en el compliment del Catàleg, tant a favor de particulars com de l'Administració Pública. Les determinacions del Pla vinculen les edificacions i conjunts bé siguin de titularitat pública o privada.
5. Els instruments de planejament, projectes d'urbanització, i llicències d'obres que afectin immobles inclosos en el Catàleg haurà de ser informats amb caràcter previ per part del Patronat de la Ciutat Antiga de Vic.
6. En cas de dubte, imprecisió o contradiccions prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica. La seva interpretació serà en el sentit de dotar de la major protecció als béns catalogats.

7. Per a qualsevol modificació del contingut del Catàleg de béns a protegir, ja sigui per incloure o per excloure qualsevol construcció, edifici, jardí o altre element cal ajustar-se a la tramitació legalment establerta. Qualsevol proposta de modificació del Catàleg haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència en el Catàleg no comporta l'alteració de les seves determinacions bàsiques
8. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

Article 20. Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable ^(MP01)

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.
3. La reconstrucció o rehabilitació de la resta de construccions existents en sòl no urbanitzable es regirà per allò que determina l'article 47.3bis del TRLU, i en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar.

Capítol II Instruments de gestió i execució del POUM

Article 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl que es tracti.
2. L'execució del planejament urbanístic, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris, es realitza bé per gestió integrada, per polígons d'actuació urbanística complets; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon.
3. L'execució de la gestió urbanística es podrà realitzar per fases quan així s'estableixi en el planejament o en el projecte de reparcel·lació i/o urbanització.
4. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici

dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

5. El planejament derivat haurà de definir geomètricament les alineacions i rasants definitives dels diferents fronts de les parcel·les a l'objecte de no generar conflictes entre parcel·les

Article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se, amb els requisits establerts per la legislació urbanística, i que hauran d'estar equilibrats pel que fa a beneficis i càrregues, dins el mateix sector.
2. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, els quals venen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents, i que diferencien quan es tracta d'actuacions que tenen per objecte la renovació o reforma de la urbanització, o es tracta d'actuacions que sense comportar una reordenació general de l'àmbit, poden donar lloc a la transformació dels usos preexistents, a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les, per tal d'assumir les noves càrregues urbanístiques que imposa el nou planejament general.
3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest POUM o pel PAUM, excepte que es corresponguin amb l'àmbit d'un nou Pla de Millora Urbana que no requereixi la modificació del POUM.
4. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies, i per la constitució de servituds de pas es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 del TRLUC. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.
5. En els polígons d'actuació urbanística el sostre màxim és aquell que es recull en la part escrita de la fitxa corresponent.

Article 23. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos al TRLU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació.
2. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.
3. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del TRLU, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat de capital íntegre de l'Ajuntament.
4. En aquells casos en que aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, de la delimitació del polígon d'actuació, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, els mitjans econòmics -financers amb que

compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del TRLU.

5. En el cas que els plans es desenvolupin per mitjà de diversos polígons d'actuació urbanística s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cadascun d'aquests polígons.
6. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
7. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

Article 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació.
2. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 126 del TRLU i article 130 del RLU; i podran ser ordinaris, econòmics, voluntaris, de regularització de finques o de persona propietària única o en proindivís.
3. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les indemnitzacions corresponents vinculades als béns i drets incompatibles amb l'ordenació a executar, els costos dels projectes, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al re·allotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització.
4. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i drets que hi siguin inclosos, i la seva delimitació haurà d'incloure una relació de les persones propietàries i una descripció dels béns i drets afectats.
5. Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 del TRLU.

Article 25. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament derivat en els àmbits d'actuació.
2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

3. Els projectes d'urbanització poden preveure la seva execució per fases que es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, sempre que cada fase constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.
4. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
5. Els projectes hauran de tenir en consideració les directrius del projectes d'urbanització de l'article 97 del RLU i incorporar els criteris de disseny i condicions bàsiques d'urbanització redactades pels serveis tècnics municipals. Els projectes d'urbanització hauran de garantir la integració de l'espai públic dins el teixit urbà, facilitant la permeabilitat per tal d'evitar espais aïllats, i disposar d'una il·luminació adequada.
6. Els projectes d'urbanització hauran d'incorporar en la seva documentació la definició geomètrica de les alineacions i les rasants de tots els diferents fronts de les parcel·les resultants. Aquesta definició d'alineacions i rasants dels fronts de les parcel·les constituirà el perfil del terreny de referència sobre el que aplicar les consideracions de l'**Article 346. Adaptació topogràfica del terreny.**
7. Aquests projectes hauran d'apostar i demostrar l'adopció de solucions que maximitzin l'eficiència ambiental dels sistemes urbans incorporant elements com la màxima autosuficiència energètica, la reutilització i reaprofitament d'aigua, el disseny de seccions viàries que prioritzin la mobilitat activa no motoritzada, l'aposta per les solucions basades en la natura i l'aposta per l'ús de materials eficients des del punt de vista ambiental i de la salut.
8. Caldrà incloure en el projecte d'urbanització el cost total de la solució global de sanejament i abastament, d'acord amb els articles 72.2) i 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost del Text refós de la Llei d'Urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris, ja sigui l'ampliació, millora i adaptació de les xarxes municipals de sanejament i abastament existent, com totes les actuacions relacionades amb la depuració d'aigües residuals.
9. Les xarxes de sanejament seran separatives excepte en aquells casos puntuals en els quals tècnicament es justifiqui la seva inviabilitat. La xarxa de pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.
10. Els projectes d'urbanització es remetran a l'ACA per informe en relació al sanejament.
11. Les noves xarxes d'energia o telecomunicacions que fossin necessàries seran soterrades.
12. La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució. La cessió de les obres d'urbanització es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització.

Article 26. Ocupació directa per a l'execució de sistemes

1. En aquells casos que l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local,

aquesta podrà tramitar l'ocupació directe d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del Planejament, amb el reconeixement del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment dels beneficis i càrregues, i a la indemnització pels perjudicis causats.

2. Es podrà tramitar l'ocupació directa quan la qualificació de sistema estigui clarament definida, bé per l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé perquè l'ordenació del Pla estableixi de manera vinculant que un espai estigui destinat a sistema urbanístic encara que estigui adscrit a un sector urbanitzable o de sòl urbà no consolidat.

Article 27. **Convenis urbanístics**

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris pel desenvolupament del POUM. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.
2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.
3. El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
4. Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuïda la facultat, i haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic, i estan sotmesos al principi de publicitat.

Capítol III Instruments de política del sòl i habitatge

Article 28. **Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge**

1. Tal com s'estableix a l'article 160 del TRLU el patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de destinar a les finalitats següents:
 - a. Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
 - b. Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
 - c. Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
 - d. Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

2. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Vic està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.
3. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Vic pot ser gestionat per qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local.

Article 29. Plans locals d'habitatge

1. Tal com s'estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els plans locals d'habitatge són un instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb la l'administració de la Generalitat.
2. La memòria social del POUM, mentre no hi hagi programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge tindrà els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

Article 30. Memòria social

1. La memòria social del POUM, mentre no hi hagi programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, es revisarà cada 6 anys o bé quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a. Increment de la població durant dos anys seguits superior a l'3% anual.
 - b. Increment del preu mitjà de l'habitatge de venda lliure durant dos anys seguits superior al 15% anual
 - c. Increment del preu mitjà de l'habitatge de lloguer lliure durant dos anys seguits superior al 15% anual
2. Els principals indicadors socials considerats en la memòria social del POUM són els següents:
 - a. Sobre la població
 - b. Sobre les llars
 - c. Sobre la capacitat econòmica de la població
 - d. Sobre la població en risc d'exclusió social
 - e. Sobre l'habitatge

Article 31. Instruments urbanístics per l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública

1. L'obtenció de sòl per l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:

- a. Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents polígons i sectors que en aquest POUM es delimiten.
 - b. La gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials d'aquest POUM.
2. D'acord amb el contingut de la Memòria social, en les fitxes dels diferents polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana d'aquest POUM s'estableixen les determinacions pel que fa a les reserves de sòl d'habitatge de protecció pública, en relació amb les reserves mínimes establertes d'acord amb la legislació vigent.
3. Als efectes de l'apartat anterior es considera com a sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:
 - a. El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.
 - b. El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

Article 32. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 158 del TRLU es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLU.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 153 del TRLU.
3. El projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

Article 33. Delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i habitatge

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, l'Ajuntament podrà delimitar àrees subjectes a expropiació forçosa o bé en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici del dret real de tanteig d'acord amb el que estableix l'article 159 del TRLU.
2. A efectes de la concreció dels drets determinats en el Capítol IV del Títol V del TRLUC i prèvia formulació, si s'escau, del Pla previst en l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, es portarà

- a terme la delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i habitatge, mitjançant el procediment de delimitació de polígons al qual fa referència l'article 159 del TRLU.
3. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix l'article 160.5.d del TRLUC, per formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable, per motius d'interès natural o paisatgístic.
 4. La delimitació esmentada abastarà, preferentment, els àmbits següents:
 - a. El conjunt d'edificis del carrer de Manuel Galadies, entre la carretera de Roda i l'Avinguda de Sant Bernat Calbó.
 - b. L'edifici situat al carrer de Joan de Serrallonga número 17, en els antics terrenys de la RENFE.
 - c. L'illa definida pel carrer de Torelló, el passatge de Torelló i el carrer de Montserrat.
 - d. Les Adoberies. Abasta el conjunt així reconegut com a BCIN.
 - e. L'edifici situat entre el Passeig de Pep Ventura, el passatge de Gregal i la muralla del Morbo.
 - f. L'àrea compresa entre el carrer del Para Huix, l'Avinguda Pius XII, el carrer Doctor Salarich i el carrer de la Providència.
 - g. L'àrea compresa entre el Passeig de la Generalitat, l'Avinguda de l'Estadi, el carrer de Joan Maragall i el carrer del Pare Huix.
 - h. L'illa definida pel Passeig de la Generalitat, el carrer Raimon d'Abadal, el carrer del Virrei Avilés i el passatge del Pla del Remei.
 - i. El conjunt d'edificis "Joan XXIII", que donen front als carrers del Doctor Candi Bayés i del Virrei Avilés, entre els carrers de Joan XXIII i d'Enric Prat de la Riba.
 - j. L'àrea compresa entre els carrers de Sant Joan Bosco, Avinguda Montseny, de Rafael Gay de Montellà i de Sant Isidre.
 - k. Les vores dels rius Méder i Gurri inclosos en zones inundables
 5. El projecte de delimitació de les àrees a les quals fa referència l'apartat 1, haurà d'especificar, en els termes recollits a l'Article 159 del TRLUC, la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició del sòl, avaluar-ne la sostenibilitat econòmica, establir el sistema d'adquisició, definir el termini màxim tant del procediment d'expropiació com de la durada del dret real de tanteig, i la relació de béns afectats.

Article 34. Gestió de l'habitatge de protecció

El planejament derivat ha d'establir els terminis corresponents per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i per a llur finalització, des de la data de la llicència d'obra en la fitxa normativa de cada polígon o sector. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Capítol IV Instruments i mesures ambientals, de mobilitat i paisatge

Article 35. Instruments normatius ambientals del POUM

1. En el desenvolupament del POUM s'hauran de tenir en compte les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, l'Ordenança ambiental i les determinacions de l'Estudi Ambiental Estratègic de general aplicació al planejament derivat del POUM de Vic, on s'estableixen les normes i directrius ambientals que hauran de ser concretades en els documents que desenvolupin aquest POUM.
2. Respecte de les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis i dels espais urbans caldrà tenir en compte les consideracions de l'Estudi Ambiental Estratègic on s'estableixen els criteris ambientals i d'eco-eficiència a considerar.

Article 36. Criteris ambientals

1. Els criteris i objectius ambientals en el marc de l'avaluació ambiental d'aquest POUM són els recollits en l'Estudi Ambiental Estratègic.
2. Els documents d'avaluació ambiental, en cas que siguin necessaris, o en la seva absència, els documents urbanístics dels instruments de planejament derivat, hauran de considerar aquests indicadors i justificar els valors proposats.

Article 37. Riscos en el planejament i la seva execució

El planejament urbanístic i la seva execució tindran en compte l'existència dels riscos naturals presents al municipi, fet pel qual s'adaptaran a allò disposat en la documentació del POUM en referència al risc d'inundació i als riscos geològics, de conformitat amb les determinacions de la Memòria ambiental.

En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Article 38. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM

1. En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen, i les disposicions establertes en la Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 de 21 de juliol i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental de l'Estat, en allò que li sigui d'aplicació.
2. Així mateix serà necessari la presentació dels estudis ambientals que es requereixin en el desenvolupament dels sectors de planejament urbanístic.

Article 39. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge

En el desenvolupament del POUM, s'hauran de considerar i integrar, si escau en el seu contingut, aquells criteris i determinacions que s'estableixin en els instruments de protecció, gestió i ordenació del paisatge que siguin vigents i d'aplicació d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge:

1. Catàlegs del paisatge.

Els catàlegs del paisatge són els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Catalunya, identifiquen llurs valors i llur estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. En aquest sentit, serà d'aplicació allò disposat per a la Unitat de paisatge de la Plana de Vic al Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 27 de juliol de 2016.

2. Directrius del paisatge.

Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials.

Els plans territorials parcials i els plans directors territorials determinen els supòsits en els quals les directrius són d'aplicació directa, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del planejament urbanístic i els supòsits en els quals les actuacions requereixen un informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de paisatge. Els plans territorials parcials i els plans directors territorials també poden determinar quan les directrius del paisatge són recomanacions per al planejament urbanístic, per a les cartes del paisatge i per a altres plans o programes derivats de les polítiques sectorials que afectin el paisatge. En aquest darrer supòsit, els plans o els programes que s'aprovin han d'ésser congruents amb les recomanacions de les directrius del paisatge.

3. Cartes del paisatge

Les cartes del paisatge són els instruments de concertació d'estratègies entre els agents públics i els privats per acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne els valors.

El contingut de les cartes del paisatge ha de tenir en compte el que estableixen els catàlegs del paisatge que incideixen en llur àmbit. El contingut de les cartes del paisatge que s'hagin formalitzat

en absència de catàlegs del paisatge s'ha de tenir en compte en els catàlegs del paisatge que s'elaborin posteriorment.

Les cartes del paisatge han de tenir en compte els catàlegs del patrimoni cultural, artístic i natural d'àmbit municipal en els casos en què estiguin aprovats.

Article 40. Ordenança del paisatge

Amb l'objecte d'establir la regulació específica de les condicions d'adaptació al paisatge a les quals s'han d'ajustar les diferents actuacions per a garantir una correcta integració paisatgística al seu entorn, aquestes hauran de tenir en compte el que disposi l'Ordenança del paisatge.

Article 41. Estudis d'impacte i integració paisatgística ^(MPO4)

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

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

Article 42. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada

Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, i de conformitat amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM, en aquests és requerirà incorporar els estudis de mobilitat que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 244/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

En els estudis d'avaluació de la mobilitat generada que es redactin en desenvolupament del POUM, caldrà tenir en compte les ordenances municipals reguladores dels aparcaments.

Article 43. Subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 del TRLUC i 32 del RLUC, resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics d'interès públic. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció d'aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.

2. En el marc del què estableix l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins un màxim de 4 plantes, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat al municipi de Vic.
3. Tot el que disposa l'apartat anterior es podrà modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.
4. El subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es podrà destinar a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.
5. Si el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.
6. En cas d'execució d'usos diferents el forjat ubicat immediatament al dessota del sòl de sistemes públics es dimensionarà per a una sobrecàrrega d'ús de 20 kN/m².

Article 44. Servitud de pas públic

1. En els plànols d'ordenació s'estableixen uns àmbits identificats amb les lletres "SP", que corresponen a servituds forçoses de pas establertes pel POUM. Aquestes servituds, les quals tenen per objecte garantir l'accés a àmbits amb insuficient sortida a la via pública, pel cas que no hagin estat constituïdes abans de la vigència del POUM es constituiran d'acord amb allò que disposi la legislació vigent en matèria de drets reals, com a condició de la llicència urbanística d'edificació (obra nova o rehabilitació) sobre el qual aquesta s'imposi, després que aquesta llicència sigui formalment sol·licitada. Mentre la servitud de pas no hagi estat degudament constituïda, els sòls afectats no restaran en situació urbanística de fora d'ordenació ni tampoc en disconformitat amb el planejament.
2. Aquestes servituds de pas reuniran les característiques següents:
 - a. Tindran una amplada de 5 m, a no ser que els plànols d'ordenació especifiquin una altra cosa.
 - b. Tindran una alçada lliure mínima de 4,5 m en general, i 3,5m en les zones R1 i R2. En els casos d'edificis existents, l'alçada s'adequarà a la de la planta baixa.
 - c. Comprindran un espai en la extensió definida en el projecte d'urbanització, entre el darrer forjat del soterrani i el paviment acabat, de 50 cm per al pas d'instal·lacions urbanes.
 - d. El forjat ubicat immediatament al dessota de la servitud de pas es dimensionarà per a una sobrecàrrega d'ús de 20 kN/m².
 - e. Aquest espai no es podrà envair amb suports estructurals.

- f. Es podran produir accessos als immobles des d'aquest espai i també s'admetran aparadors i similars.
- g. L'Ajuntament podrà regular les condicions d'accessibilitat dels immobles, i d'accés als espais públics, objecte de la servitud

Capítol V De la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl

Article 45. Intervenció en l'edificació i ús del sòl

1. Estan subjectes a l'obtenció de llicència urbanística municipal els actes relacionats en l'article 187 del TRLU, a comunicació prèvia els referits en l'article 187 bis del TRLU i no estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els relacionats en l'article 187 ter del TRLU.
2. Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també a l'obtenció de llicència urbanística municipal o comunicació prèvia, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que sigui pertinent atorgar per part del titular del domini públic.
3. Els actes sotmesos a llicència urbanística i/o comunicació prèvia que siguin promoguts per l'Administració General de l'Estat, l'Administració de la Generalitat, les administracions locals o altres entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que hi són vinculades o en depenen estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes al Decret 64/2014, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. En qualsevol cas, els projectes redactats per les entitats de dret públic han de contenir un document que acrediti la seva aprovació i la designació de la direcció facultativa de les obres.
4. Les llicències urbanístiques s'atorgaran d'acord amb el què estableix la legislació urbanística vigent, i amb subjecció al què disposa aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
5. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic i les ordenances municipals. Les llicències urbanístiques tindran caràcter públic, i no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.
6. Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades per llurs titulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

Article 46. Llicències en sòl urbà

1. No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
2. En els casos que per adquirir la condició de solar es requereixi la cessió de terrenys destinats a sistema viari, prèviament a la sol·licitud de llicència s'haurà de formalitzar i acreditar l'esmentada cessió.
3. El règim d'atorgament de les llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització s'ajustaran a les determinacions i establiment de garanties establertes als articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
4. Els terrenys que tenen la condició de solar perquè estan compresos en una finca que compleix els requisits urbanístics per ser edificada es poden dividir sempre que els lots resultants compleixin amb les determinacions del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article 47. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU i articles 45 a 56 del RLU, i les disposicions del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article 48. Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional en el supòsits establerts en l'article 53 del TRLU i amb el procediment de l'article 54 del TRLU, els quals hauran de cessar, desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

Les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar i tramitar d'acord amb el que disposen els articles 65 a 70 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents ^(MP01)

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 redistribució d'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, ni de grau alt, ni de gran rehabilitació

3. Obres de rehabilitació de grau alt:

a. Obres que comportin alguna de les actuacions següents:

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

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

4. Obres de gran rehabilitació:

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

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

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

Article 50. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació (MP04)

1. Queden fora d'ordenació, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del POUM, quedin subjectes a l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
2. En les construccions, les instal·lacions i els usos fora d'ordenació es podran autoritzar, únicament, les obres de rehabilitació de grau baix previstes en l'**Article 49** d'aquestes Normes urbanístiques i no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, però si les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, i les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars, tal com està previst en l'article 108 del TRLU i en l'article 119 del RLU, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.
3. En les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació, es poden mantenir els usos preexistents al nou planejament mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la nova reglamentació. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.3 f del TRLU.
4. Els usos preexistents **al nou** planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.
5. L'eficàcia de la llicència per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
6. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'Ajuntament de Vic, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.
7. Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat

ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim del volum disconforme, regulat en l'**Article 51**.

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

Article 51. Llicències en construccions i usos amb volum o ús disconforme amb el planejament (MP04)

1. Les construccions i les instal·lacions preexistents que tinguin un volum d'edificació disconforme amb les determinacions del present POUM, però que no quedin fora d'ordenació, queden en situació de disconformitat.
2. En aquestes construccions i instal·lacions s'hi admetran les obres de rehabilitació definides en l'**Article 49** amb excepció de les obres de gran rehabilitació, sempre que no comportin un major grau de disconformitat, i amb les següents limitacions:
 - b. En les construccions afectades parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta referides en l'apartat 8 de l'article 50, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt.
 - c. En les construccions que estan en situació de volum disconforme per raó de superar l'edificabilitat màxima permesa, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt que suposin un increment de sostre o un increment de volum, ni l'execució simultània o successiva d'obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.
 - d. En els edificis amb volum disconforme que no disposin de títol habilitador de la construcció, no s'hi admetran les obres de rehabilitació de grau alt, i per a la realització d'obres de rehabilitació de grau mitjà hauran d'adequar la densitat i els usos a les noves determinacions del POUM. Aquestes limitacions no seran d'aplicació als edificis construïts amb anterioritat a l'existència de normativa de planejament general.
3. Totes les edificacions existents en la parcel·la, tant si són conformes amb les determinacions del POUM com si són disconformes, es tindran en compte en el càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
4. En els edificis amb volum disconforme, les següents actuacions hauran de tenir en compte les següents consideracions:
 - e. Substitució de l'edificació:

En el supòsit de substitució de l'edificació o d'obres de gran rehabilitació, tal com es defineixen en l'Article 49, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions del POUM
 - f. Substitució d'alguna part de l'edifici:

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

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

Article 52. Caducitat de les llicències urbanístiques

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència produirà pel transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabades una vegada advertit el titular per l'administració de la conclusió dels terminis esmentats, respectivament, excepte que la llicència ja contingui explícitament aquesta advertència.
3. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per a concedir les llicències i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. Una vegada caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no es sol·licita i s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, excepte en els escassos en què s'hagi acordat la suspensió del seu atorgament.
5. Les pròrroques d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de la conclusió dels terminis previstos per al començament i la finalització de les obres, respectivament, s'entendrà que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment en que la llicència va ser concedida, encara que hom hagués acordat la suspensió de la concessió de llicències en casos de pròrroga del termini de finalització de les obres.
6. La pròrroga de les llicències no podrà ser vàlidament sol·licitada si no ha transcorregut, almenys, la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La pròrroga per començar les obres, no implica, per ella mateixa la pròrroga del termini per acabar les obres. La pròrroga per acabar les obres només podrà ser sol·licitada i obtinguda si s'ha efectuat la cobertura d'aigües de l'edifici, o en aquells supòsits específicament reconeguts per la legislació urbanística.
7. Si un cop transcorreguts els terminis de pròrroga "ope legis", les obres no han estat començades o acabades, la llicència caducarà sense necessitat de previ avís i, per començar-les o acabar-les, caldrà sol·licitar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, excepte en els casos en què hom hagués acordat la suspensió de la concessió de llicències.
8. Els terminis per l'execució de les obres són els següents:
 - Obres majors: un any per començar les obres i tres anys per acabar-les
 - Obres menors: Sis mesos per iniciar-les i un any per acabar-les

En ambdós casos els terminis seran comptadors des de la data de notificació de la llicència o de la presentació de la declaració prèvia o comunicació. El titular de la llicència té l'obligació de comunicar l'inici i l'acabament de les obres.

TÍTOL III. Règim urbanístic del sòl

Article 53. Instrument bàsic del règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'art. 24 de la TRLU, es determina en aquest POUM a partir de tres instruments bàsics:

1. La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
 - a. Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - b. Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.
 - c. A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.
3. La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.
4. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl i rehabilitació urbana, s'entén que:
 - a. Estan en la situació bàsica de sòl rural:
 - Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable.
 - Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbanitzable.
Aquests terrenys mantenen la situació de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització.
 - Els terrenys que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.
 - b. Estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:
 - Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat
 - Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat, inclòs en polígons d'actuació o en plans de millora urbana, i que reuneixin els serveis urbanístics bàsics.

Article 54. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:

a. Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 de la TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la TRLU. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

- Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar, els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització i els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes.

També tenen aquesta condició aquells solars que han estat inclosos en polígons o plans de millora que tenen per objecte actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures

- Sòl urbà no consolidat. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclou en aquesta categoria perquè:

a) Es tracta de sòl urbà inclòs en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte completar el teixit urbà o acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de re-urbanització, excepte si només manca, per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme.

b) Es tracta de terrenys urbans, no inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, que estan destinats en part a vialitat objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària, excepte si són d'abast limitat.

b. Sòl urbanitzable:

- Delimitat: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la TRLU, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 de la TRLU, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents.

- No delimitat. Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'edificació i d'intensitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes a cedir, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 del TRLUC.

- Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 de la TRLU.
- En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl en el moment de l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessari la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
 - El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de modificació o de revisió del Pla, i d'acord amb el procediment que es preveu en aquestes Normes.

Article 55. Qualificació del sòl

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya:

1. Zones

a. Sòl urbà

Clau	Definició	Subzona	Descripció/especificitats	
R1	Centre històric	a	R1a	Conjunt històric arquitectònic dins muralles
		b	R1b	Conjunt històric arquitectònic de la plaça Major
R2	Zona de teixits antics	c	R2c	Conjunt històric urbanístic dels creixements itinerants
		d	R2d	Conjunt històric urbanístic de l'Eixample Morató
		e	R2e	Conjunt històric arquitectònic de les Rambles exteriors i eixamples del segle XIX
		f	R2f	Conjunt arquitectònic aïllat 1, ravals
		g	R2g	Conjunt arquitectònic aïllat 2, Adoberies
		h	R2h	Conjunt històric urbanístic del centre de La Guixa
		i	R2i	Industrial històric
R3	Zona d'ordenació en illa tancada	a	R3a	Illa tancada 1
		b	R3b	Illa tancada 2
		c	R3c	Illa tancada 3
		d	R3d	Illa tancada 4

		e	R3e	Illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible
R4	Zona d'ordenació en illa oberta	a	R4a	Illa oberta 1
		b	R4b	Illa oberta 2
		c	R4c	Illa oberta 3
		d	R4d	Illa oberta 4
		e	R4e	Illa oberta 5
		f	R4f	Illa oberta 6
		g	R4g	Illa oberta ordenació volumètrica consolidada
		h	R4h	Illa oberta ordenació volumètrica flexible
R5	Zona d'ordenació en cases agrupades	a	R5a	Cases agrupades 1. Alineació a vial
		b	R5b	Cases agrupades 2. Alineació a vial
		c	R5c	Cases agrupades 3. Alineació a vial
		d	R5d	Cases agrupades amb configuració flexible
R6	Zona d'ordenació en cases aïllades	a	R6a	Cases aïllades 1. Parcel·la mitjana
		b	R6b	Cases aïllades 2. Parcel·la mitjana
		c	R6c	Cases aïllades 3. Parcel·la petita
		d	R6d	Cases aïllades 4. Parcel·la mitjana
		e	R6e	Cases aïllades 5. Parcel·la petita
		f	R6f	Cases aïllades 6. Parcel·la mitjana
		g	R6g	Cases aïllades 7. Parcel·la gran
A1	Zona industrial	a	A1a	Industrial entre mitgeres
		b	A1b	Industrial aïllada en parcel·les mitjanes
		c	A1c	Industrial aïllada en parcel·les grans
A2	Zona de serveis	a	A2a	Terciari en entorn industrial entre mitgeres
		b	A2b	Terciari en entorn industrial en edifici aïllat
		c	A2c	Terciari urbà alineat a vial
		d	A2d	Terciari urbà en edificació aïllada
		e	A2e	Terciari de baixa ocupació

b. Sòl no urbanitzable

Clau	Definició	Subzona	Descripció/especificitats	
N1		a	N1a	Sòl de valor agrícola i ramader
		b	N1b	Sòl de valor agrícola de transició
N2	Sòls de protecció caracteritzats per uns valors específics	a	N2a	Sòl de valor geològic, natural i paisatgístic Turons testimoni i sòl de preservació
		b	N2b	Sòl d'influència del sistema hidràulic
		c	N2c	Sòl de valor forestal ecològic – paisatgístic
		d	N2d	Sòl de valor agro-forestal i ecològic
		e	N2e	Sòl de valor agrícola i paisatgístic – Mosaic

2. Sistemes

Clau	Definició	Subzona	Descripció/especificitats	
SX	Viari	t	SXt	Viari territorial
		l	SXl	Viari local
		v	SXv	Vies cíviques i viari de vianants
		r	SXr	Viari restringit
		e	SXe	Viari especial
		a	SXa	Aparcament públic
		ap	SXap	Aparcament paisatgístic
		c	SXc	Xarxa de camins rurals
		ps	SXps	Protecció de sistemes
SF	Ferroviari	e	SFe	Sistema ferroviari
			SIF	Sòl de reserva destinat a sistema ferroviari
			SAF	Àmbit previst d'afectació del sistema ferroviari
SV	Espais lliures	t	SVt	Parcs territorials
		u	SVu	Parcs urbans
		p	SVp	Places, passeigs i espais lliures locals
SH	Hidràulic		SH	Sistema hidràulic
SE Equipaments			SE	Equipament sense ús determinat
		a	SEa	Abastament
		b	SEb	Ambiental
		c	SEc	Cultural – Social
		d	SEd	Docent
		e	SEe	Esportiu
		f	SEf	Cementiri i serveis funeraris
		m	SEm	Administratiu
		p	SEp	Seguretat i protecció
		r	SEr	Religiós
		s	SEs	Sanitari i assistencial
		t	SEt	Transport
		h	SEh	Residències col·lectives
		hd	SEhd	Allotjament Dotacional Públic
ST	Tècnics i ambientals		ST	Sistemes tècnics i ambientals

3. Quan, en un mateix sòl, hi recaiguin dues qualificacions urbanístiques, la diferent posició de les dues claus identificada en els plànols d'ordenació indica el següent:

- Dues claus situades una damunt de l'altra i separades per una línia contínua:

Clau ← Clau del sòl
 Clau ← Clau del subsòl

- Dues claus situades una damunt de l'altra i separades per una línia discontinua:

Clau ← Clau del vol

 Clau ← Clau del sòl

- Dues claus separades per una barra: Clau / Clau
 indica que es poden utilitzar alternativament qualsevol de les claus de zona o sistemes determinades.
- Dues claus separades per una barra, una de les quals incorpora un percentatge entre parèntesi: Clau (%) / Clau
 indica que s'admeten les dues claus però, com a mínim, s'ha de donar compliment al percentatge del sistema o zona indicat entre els parèntesis.

Article 56. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística, de reforma interior, de remodelació urbana, transformació d'usos, re-urbanització o completar el teixit urbà que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat.
2. Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assolixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.
3. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.
4. El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b de la TRLU.
5. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones.
6. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà el règim urbanístic del sòl d'acord amb la qualificació del sòl.

Article 57. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística

1. Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol novè d'aquestes Normes urbanístiques.
2. En caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols quart, cinquè, sisè i setè són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus d'ordenació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'**Article 58**. d'aquestes Normes.
3. Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el capítol II del títol novè d'aquestes normes i s'estructuren amb els apartats següents:
 - Referits als sectors i polígons
 - Referits a la parcel·la
 - Referits al carrer
 - Referits a l'edifici
4. Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol III del títol novè i s'estructuren segons la classificació següent:
 - a. Segons la seva funció, es determinen els usos globals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte l'activitat humana sobre el territori.
 - b. Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos, usos complementaris, usos provisionals i usos incompatibles, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.
5. A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació urbanística se li assignen usos globals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos complementaris i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos globals admesos.
6. A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos globals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.
7. Tot allò especificat en els paràgrafs anteriors d'aquest article hauran de tenir en compte les condicions d'edificació i ús establertes per a cada element en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Vic que incorpora aquest POUM i en els articles del títol vuitè d'aquestes Normes, relatiu al Patrimoni històric, arquitectònic i natural.

Article 58. Condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes normes urbanístiques.
2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:

- a. Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida.
- b. Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural es regulen d'acord amb el títol VIII d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats i identificats en el plànol d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l'illa on es situa. L'edifici, jardí o element identificats com a part d'un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins la zona general on es troba, perquè se li apliquen uns paràmetres diferents.
- c. Les proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

Article 59. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòls, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o menor escala.
 2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament:
 - a. Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents amb caràcters alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
 - b. En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
 - c. Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la que es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:
 - Adaptació a límits i característiques naturals del terreny
 - Adaptació a límits de parcel·les
 - Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte
- La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.
3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent:

- a. Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
 - b. Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.
 - c. En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.
4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística:
- a. Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir, en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en l'**Article 323. Paràmetres bàsics del POUM** d'aquestes Normes.
 - b. Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.
5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament:
- a. En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.
 - b. En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació sempre que es compleixin les condicions següents:
 - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM les fixa en 10 metres.
 - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

TÍTOL IV. Sistemes urbanístics

Capítol I Disposicions generals

Article 60. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, atès que contribueixen a assolir els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures, amb independència de la classe de sòl en què es trobin. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals, en atenció a allò que disposa l'article 34 del TRLU.
2. Són sistemes urbanístics generals aquells que configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Són sistemes urbanístics locals aquells que es reserven a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures per donar servei a un sector de sòl urbanitzable delimitat o bé al conjunt del sòl urbà del municipi.
4. Aquestes normes urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes (generals o locals).

Article 61. Tipus de sistemes

1. Els sistemes urbanístics generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori. S'identifiquen en el plànol O-02 Estructura general del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell local, l'estructura definida pels sistemes generals.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

Article 62. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest POUM i les seves claus identificatives són les següents:
 - a. Sistemes de comunicació – Viari i ferroviari

Sistema viari, SX

- SXt Viari territorial
- SXl Viari local
- SXv Vies cíviques i viari de vianants
- SXr Vialitat restringida
- SXe Vialitat especial
- SXa Aparcament

- SXap Aparcament paisatgístic
- SXc Xarxa de camins rurals
- Sxps Protecció de sistemes

Sistema ferroviari, SF

- SFe Sistema ferroviari existent

b. Sistema d'espais lliures i sistema hidràulic

Sistema d'espais lliures, SV

- SVt Parcs territorials
- SVu Parcs urbans
- SVp Places, passeigs i espais lliures locals

Sistema hidràulic, SH

- SH Sistema hidràulic

c. Sistema urbanístic d'equipaments

Sistema d'equipaments comunitaris, SE

- SE Sense ús determinat
- SEa Abastament
- SEb Ambiental
- SEc Cultural – Social
- SEd Docent
- SEe Esportiu
- SEf Cementiri i serveis funeraris
- SEm Administratiu
- SEp Seguretat i protecció
- SEr Religió
- SEs Sanitari i assistencial
- SEt Transport
- SEh Residències col·lectives
- SEhd Allotjament Dotacional Públic

Sistema de serveis tècnics, ST

- ST Sistemes tècnics i ambientals

Article 63. Els Plans directors urbanístics i els Plans especials autònoms per a sistemes urbanístics

1. Els plans directors urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial, i atenent a les exigències del desenvolupament supramunicipal, poden establir la concreció i delimitació d'espais per a sistemes de grans infraestructures o per a qualsevol altre tipologia de sistemes que requereixin un abast supramunicipal.

2. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.
3. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 del TRLU determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

Article 64. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació. La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del DL 1/2010.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:
 - a. Quan ho determini expressament aquest POUM o planejament derivat que el desenvolupi.
 - b. Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
 - c. Els sòls destinats a sistema d'equipaments i serveis tècnics podran ser de titularitat privada d'acord amb les NNUU d'aquest POUM.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Article 65. Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació del sòl. En sòl urbà es podran delimitar plans de millora urbana.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, ja siguin temàtics, o per àmbits territorials concrets.
3. Es poden elaborar plans especials, tant per ajustar alineacions d'un sistema viari, com per determinar i justificar els paràmetres bàsics d'ordenació i ús d'un equipament. També per establir proteccions ambientals i altres aspectes d'ordenació en el sistema d'espais lliures.

4. Quan els sòls qualificats com a sistemes generals pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i Administracions públiques competents.

Article 66. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM, que han de passar a titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris, o que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, es podran atorgar concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts.
5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que es puguin situar d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en tot cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 67. La compatibilitat de diferents sistemes, zones i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl

1. La compatibilitat entre els sistemes urbanístics públics i les qualificacions d'aprofitament privat vindrà determinada per allò que disposa l'Article 35 del Text refós de la Llei d'urbanisme, o normativa que la substitueixi.
2. La diferent posició de les compatibilitats de doble clau, per sistemes i zones, identificada en els plànols d'ordenació s'interpretarà d'acord amb els criteris definits a l'Article 55.3 d'aquesta normativa.

Article 68. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències

1. Aquest POUM delimita els espais afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús. L'àmbit de protecció dels sistemes no té necessàriament la qualificació de sistema, ja que pot tractar-se d'àmbits qualificats de zones que poden mantenir la

seva titularitat privada, però que la seva protecció es deriva de les limitacions a què estan sotmesos com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent.

2. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradiguin amb les condicions de l'espai que protegeixen.
3. No podran ser autoritzades en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció i, prèviament a la concessió de llicències, caldrà obtenir l'autorització corresponent de l'ens competent.

Capítol II Sistemes de comunicació

Article 69. Definició i tipus

1. Els sòls destinats per aquest POUM al sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica de territori i que, per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix pels sistemes generals. Aquests es classifiquen en sòls destinats al sistema viari i sòls destinats al sistema ferroviari.

Tanmateix, podran formar part també del sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport aquells sòls que tinguin la consideració de sistema local o complementari, així com tots aquells que determini el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament d'aquest POUM.

2. El sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies. Comprèn també les àrees de domini públic, a banda i banda de la infraestructura, i les d'aparcament.
3. Les zones de servitud es qualificaran com a protecció de sistemes i el límit d'edificació s'indicarà en els plànols mitjançant una línia discontinua sobre la corresponent zona.

Article 70. Regulació

El present POUM estableix les determinacions generals del sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin l'esmentat sistema.

Secció 1. Sistema viari (clau SX)

Article 71. Definició

Inclou el sistema de vies, camins i aparcaments que conformen la xarxa de comunicacions viàries del territori.

Les vies, carrers i àrees d'aparcament públic que es prevegin pel planejament derivat en desenvolupament del POUM, quedaran automàticament incloses en el sistema viari.

Article 72. Tipus de vies (MP04)

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

1. Viari territorial (clau "SXt")

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

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

2. Vialitat local (clau "SXI")

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

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

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

4. Vialitat restringida (clau "SXr")

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

5. Vialitat especial (clau SXe)

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

6. Aparcament (clau "SXa")

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

7. Aparcament paisatgístic (clau "SXap")

Correspon als àmbits destinats a aparcaments en la modalitat paisatgística

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

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

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

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

9. Protecció de Sistemes (clau "SXps")

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

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

Article 73. Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública, sense perjudici que determinats camins qualificats amb la clau SXc i inclosos a la xarxa de camins rurals, puguin ser de titularitat privada.

Article 74. Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals.
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial urbanístic d'ordenació viària.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel què disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o sectorials.
4. Caldrà obtenir la corresponent autorització de la Diputació de Barcelona, de la Generalitat de Catalunya o organisme competent en els projectes que contemplin els canvis d'ús i les modificacions dels actuals accessos en les carreteres gestionades per aquestes Administracions públiques.

Article 75. Delimitació i protecció del sistema viari

El conjunt de vies que conformen el sistema viari restarà sotmès a la regulació de les zones de domini públic, de servitud i d'afecció, així com a les determinacions relatives a la línia límit d'edificació, segons estableixi en cada cas la legislació sectorial aplicable en matèria de carreteres. La delimitació i les proteccions concretes es recullen a l' Article 88.

Article 76. Condicions d'ordenació i ús ^(MP02)

S'estableix com a ús global del sistema viari l'ús de mobilitat (el propi de la funcionalitat de la vialitat corresponent) i com a ús compatible d'aquell, el d'aparcament.

S'admet l'ús de serveis tècnics, sempre que la seva implantació no perjudiqui ni limiti l'ús del sistema viari i d'acord amb les determinacions de l'Article 67. Les construccions necessàries per acollir aquest ús es resoldran de manera soterrada i amb la integració al paisatge dels elements exteriors imprescindibles, a no ser que els serveis tècnics municipals estimin expressament que aquestes mesures d'integració són innecessàries donades les característiques de l'entorn i en proposin d'alternatives.

Article 77. Condicions d'ordenació i ús del sistema viari territorial (clau "Sxt"):

1. Els usos principals del sistema viari territorial són tots aquells relatius a la mobilitat viària i de transport.
2. L'ordenació d'aquestes vies es regeix per les disposicions vigents sobre autopistes i carreteres. En el sòl urbà consolidat, el POUM defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la corresponent línia d'edificació. En el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable es grafien les reserves de sòl, previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent planejament derivat o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.

Article 78. Condicions de l'ordenació i ús del viari local (clau "SXI"):

1. Els usos principals dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària.
2. En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local vénen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior, en els plànols d'ordenació s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòls.
3. Les línies grafiades en els plànols corresponents delimiten l'espai dins del qual el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i/o seguretat de tràfic.
4. Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en els carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complerts entre interseccions.

5. Aquestes vies hauran de garantir les condicions de mobilitat activa no motoritzada (vianants i bicicletes) i una eficient circulació dels sistemes de transport públic.

Article 79. Condicions d'ordenació i ús de les vies cíviques i viari de vianants (clau "SXv"):

1. L'ús de les vies cíviques ha de facilitar el passeig i la relació dels ciutadans en equilibri amb el trànsit de vehicles. Aquests carrers tindran una secció que donarà especial importància al trànsit de vianants respecte el trànsit de vehicles a motor, el qual podrà ser totalment restringit en determinades àrees on així es consideri adient.
2. L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat.
3. L'ús dels vials per a vianants queda restringit al passeig i relació dels ciutadans i amb aquesta finalitat resten limitats aquells usos que puguin suposar una dificultat en la millora de la finalitat i els objectius definits.
4. Els vials per a vianants tindran un secció unitària amb un únic pla de pavimentació que visualitzarà clarament la prevalença del trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual serà restringit a l'accés de la població resident, a les activitats i als serveis públics.
5. L'ordenació dels vials per a vianants es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

Article 80. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat restringida (clau "SXr") (MP04)

1. La vialitat restringida tindrà unes condicions de disseny i tractament d'acord amb la seva vocació d'ús per a vianants. El seu ús per part de vehicles a motor es preveu només per a veïns, situacions d'emergència o abastament.
2. Aquests vials no podran ser suport de parcel·lacions independents que tinguin com a únic accés aquesta vialitat, amb excepció dels sòls qualificats d'equipament, els quals sí que podran esdevenir parcel·les independents amb front a vialitat restringida.

Article 81. Condicions d'ordenació i ús de la vialitat especial ("SXe") (MP01):

1. L'ús principal serà el de pas general de persones i vehicles, amb motor i sense, facilitant així el lliure accés a les indústries instal·lades a les parcel·les confrontants. A aquest efecte, no és permesa la instal·lació de cap element que impedeixi el pas al llarg del carrer.
2. Aquells carrers identificats amb la clau SXe podran disposar de mesures reguladores per a restringir o limitar l'accés a tercers per tal de garantir les condicions higièniques i/o sanitàries de l'entorn al qual dona servei, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública. S'hi podrà admetre la instal·lació dels elements i construccions necessàries i imprescindibles per a la vigilància i el control d'accés, que hauran de ser desmuntables.

3. És possible l'aprofitament privatiu de la planta sotterrani en el 100% de la seva superfície mitjançant concessió administrativa.
4. Els usos admesos per als esmentats soterranis seran els d'indústria i/o magatzem del sector agroalimentari o prestadores de serveis a aquest sector.
5. En aquesta clau s'admet l'aprofitament del vol mitjançant ponts o túnels aeris, amb una ocupació màxima del 50% de la seva superfície, prèvia tramitació del corresponent permís d'ocupació de via pública o concessió administrativa.
6. Els ponts o túnels aeris (si es tracta de ponts coberts), hauran de complir amb les següents determinacions:
 - a. Hauran de ser totalment estancs a sòlids, líquids o gasos
 - b. Els seus paraments exteriors no podran incloure propaganda ni identificació de cap tipus en la zona de vol sobre el vial.
 - c. El gàlib mínim per sota dels ponts o túnels aeris haurà de ser de 5,50 m
 - d. Els elements constructius que aguantin els ponts o túnels aeris se situaran sempre en terreny privat i sense que envaeixin la vialitat.
 - e. El nombre de plantes màxim dels túnels aeris serà d'una planta pis, amb una alçada màxima de 16 metres.
7. Els usos admesos per als túnels aeris resultants de l'aprofitament del vol, seran els d'indústria i/o magatzem del sector agroalimentari o prestadores de servei a aquest sector.

Article 82. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals (clau "SXc"): (MP01) (MP04)

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

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

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

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

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

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

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

Article 83. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments (clau "SXa"):

1. L'ús principal serà el d'aparcament.
2. L'ordenació d'aquests espais es condicionarà a les necessitats del tipus de vehicle que hagin d'estacionar-hi.
3. En qualsevol cas, en l'ordenació dels aparcaments es tindran en compte les determinacions establertes a l'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments.

Article 84. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments paisatgístics (clau "SXap") (MP02)

1. L'ús principal serà el d'aparcament en la modalitat paisatgística.
2. L'ordenació d'aquests espais haurà de complir amb les condicions determinades a l'Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments.
3. Es podran delimitar zones específiques per a l'aparcament d'autocaravanes amb serveis, sempre i quan es compleixin les condicions establertes en el punt anterior.
4. S'admetrà la construcció d'edificacions per a ubicar-hi serveis auxiliars a l'ús d'aparcament, amb una superfície construïda màxima de 15 m².

Article 85. Condicions d'ordenació i ús de l'espai de protecció de sistemes (clau "SXps"):

1. L'ordenació d'aquests espais es condicionarà a les necessitats del tipus de via en què s'integren.
2. La urbanització d'aquests espais serà preferentment l'enjardinament.

Article 86. Regulació de l'ocupació del subsòl

1. S'admetrà l'ocupació del subsòl en la vialitat per a ús d'aparcament sempre que es compleixin els següents requisits, al marge de les determinacions que estableixi la normativa urbanística i sectorial:
 - a. Els accessos a l'aparcament del subsòl se situaran de forma que respectin unes amplades de voreres que garanteixin el manteniment dels recorreguts de vianants, en especial aquells que formen part dels eixos cívics estructuradors.
 - b. Els aparcaments respectaran el pas de les xarxes de serveis urbans existents i previstes. A aquests efectes, els serveis tècnics municipals podran requerir que els límits dels murs que defineixen l'aparcament se separin dels edificis de l'entorn.
 - c. Per tal de facilitar l'enjardinament de l'espai urbà resultant, els aparcaments disposaran un gruix de terres de 80 cm per sobre de la seva coberta, a no ser que els serveis tècnics municipals considerin expressament innecessària aquesta previsió.
2. L'àmbit d'aplicació de la qualificació urbanística de sistema urbanístic d'aparcament públic correspondrà a aquell que defineixi el títol concessional, l'encàrrec de gestió o aquell altre document de naturalesa pública que en reguli la seva explotació.

Article 87. Determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o l'administració actuant en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants.
2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present POUM indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. En el sòl urbà, el planejament derivat podrà precisar les alineacions de la xarxa viària, sempre que no en disminueixi la superfície.

Article 88. Proteccions del sistema viari (MP01)

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.
- 2. Els serveis territorials de carreteres concedeixen les autoritzacions d'activitats d'obres, instal·lacions i usos en les zones de domini públic, de servitud i d'afectació de la xarxa viària de titularitat efectiva, en les quals es limiten, amb diversos graus, les activitats, obres, instal·lacions i usos que es poden fer. Aquestes autoritzacions també afecten la publicitat visible des de la carretera.
 - 3. Es considera tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic o per terrenys que, en execució del planejament urbanístic i d'acord amb la legislació urbanística, hagin assolit aquesta classificació. Es considera també tram urbà la part de carretera que confronta amb el sòl o els terrenys esmentats. En qualsevol cas, aquesta circumstància s'ha de donar als dos marges de la carretera.
 - 4. Es considera travessera la part de tram urbà en la qual hi ha edificacions consolidades almenys en dues tercers parts de la seva longitud i que té un entramat de carrers almenys en un dels costats.
 - 5. En les carreteres o trams que transcorren per sòl urbà, el planejament urbanístic, amb l'informe favorable previ de la direcció general competent en matèria de carreteres, pot establir la línia d'edificació a una distància inferior a la que regula els apartats anteriors.
 - 6. Correspon a l'Ajuntament, amb l'informe previ favorable del departament competent en matèria de carreteres, atorgar les autoritzacions per realitzar a la zona de domini públic exterior a la calçada, en els trams urbans i les travesseres de les carreteres, les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i l'explotació de la via i els seus elements funcionals

Les obres i les actuacions que han de ser realitzades per l'administració titular del domini no requereixen l'autorització esmentada, però han de ser notificades prèviament a l'ajuntament.

7. Correspon a l'administració titular de la carretera atorgar l'autorització per a la realització d'obres o actuacions que afectin la calçada, sens perjudici de les altres autoritzacions o llicències que siguin preceptives.
8. Correspon als ajuntaments atorgar les autoritzacions d'usos i obres a les zones de servitud i d'afectació en els trams urbans i les travesseres. Si es tracta de trams urbans que no tenen la condició de travessera, s'ha de sol·licitar prèviament l'informe de la direcció general competent en matèria de carreteres.
9. En els plànols d'ordenació del POUM es reflecteixen les línies i zones citades.
10. En els àmbits confrontants amb les carreteres existents i amb les previstes, caldrà complir les determinacions vigents en matèria de protecció contra la contaminació acústica i d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En aquests àmbits, no es permetran les activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària.

Article 89. Sòl d'influència i reserva viària. Subclau (x)

1. Inclou aquelles àrees de sòl que, per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en llocs crítics del territori, han de quedar exclosos de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar ni condicionar eventuais futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general.
2. La regulació dels diferents trams o seccions d'aquesta zona vindrà donada per la qualificació sobre la que s'apliqui la clau (x) i per les regulacions contingudes en aquest article, entenent en qualsevol cas que, en el supòsit de contradicció, caldrà prendre sempre la interpretació més restrictiva pel que fa a les limitacions de transformació del medi i, especialment, a la implantació d'estructures fixes i urbanització. Aquesta subclau, per tant, podrà precedir-se de qualsevol de les qualificacions disposades en aquestes normes urbanístiques.
3. En aquest sòl seran d'aplicació les restriccions d'ús pròpies dels sòls que el PTPCC identifica com sòl de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, establertes en l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial. No s'admetran noves edificacions per la implantació de noves activitats d'agricultura o ramaderia intensiva, però sí s'admetran les ampliacions de les explotacions existents implantades legalment. Qualsevol actuació que requereixi l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central restarà supeditada a l'obtenció d'un informe favorable vinculant de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat relatiu a la compatibilitat de la dita actuació amb les alternatives de l'estudi d'oportunitat de la Ronda Sud de Vic.

Article 90. Publicitat

La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en l'Ordenança del paisatge, i a la legislació de carreteres corresponent a la seva titularitat.

Article 91. **Avaluació Ambiental dels plans i projectes**

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari es sotmetrà al procediment d'avaluació ambiental estratègica, ordinària o simplificada, o al procediment d'avaluació d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

Secció 2. **Sistema ferroviari (clau SF)**

Article 92. **Definició**

El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril existents, en projecte o previstes pel futur, així com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb les clau "SFe" per al ferrocarril de la línia Barcelona – Puigcerdà.

Article 93. **Titularitat**

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Article 94. **Règim general**

1. L'obtenció, el disseny, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, especialment la Llei 38/2015, de 30 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF) i Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari (RSF).
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn d'aquestes vies, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Les zones qualificades com a sistema ferroviari mantindran aquesta qualificació mentre restin afectes a l'ús ferroviari, amb la possibilitat de modificar aquesta qualificació o de reordenar-les urbanísticament si els sòls deixen d'estar adscrits al servei esmentat.
4. Amb caràcter general, l'execució de qualsevol obra que, de conformitat amb la legislació sectorial ferroviària, afecti a la infraestructura ferroviària, requerirà, en tot cas, la preceptiva i prèvia autorització de l'Administrador d'infraestructures ferroviàries, la qual s'haurà de sol·licitar mitjançant el procediment legalment establert.

Article 95. **Protecció del sistema ferroviari**

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la LSF i el RSF, en la que es delimita una zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i la línia límit d'edificació:

- a. Zona de domini públic: comprenen la zona de domini públic els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de 8 m a cada costat de la plataforma, amidada horitzontalment i perpendicularment al seu eix, des de l'*aresta exterior de l'explanació*¹.

No obstant, en sòl classificat com a urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable per a iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc (5) metres.

- b. Zona de protecció: La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat de les mateixes, delimitada interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia situades a setanta (70) metres de l'aresta exterior de l'explanació més pròxima.

No obstant, en sòl classificat com a urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable per a iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a vuit (8) metres.

- c. Límit d'edificació: A ambdós costats de les línies ferroviàries s'estableix la línia límit d'edificació a 50 m mesurats des de l'aresta exterior de la plataforma², amidada horitzontalment a partir de l'esmentada aresta.

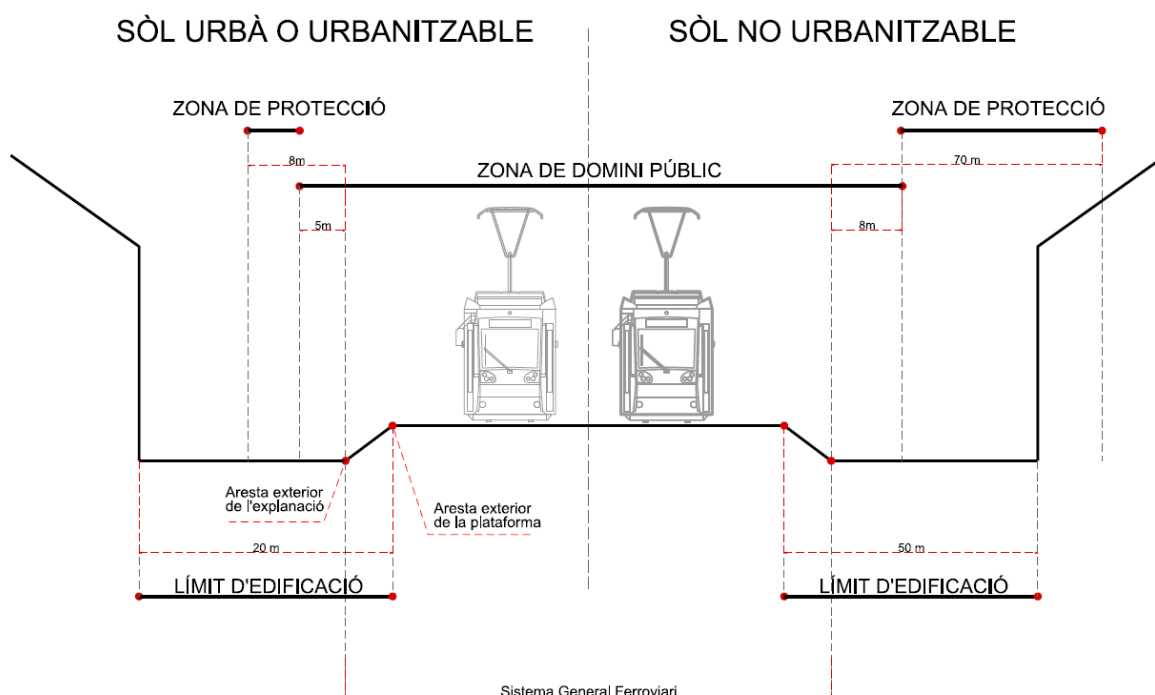
No obstant, en les línies ferroviàries que recorren per zones urbanes, aquesta distància es redueix amb caràcter general a vint (20) metres.

2. Les limitacions imposades en relació als terrenys contigus al ferrocarril es regulen en els articles corresponents del Reglament del Sector Ferroviari, en tot allò que no contradigui la Llei del Sector Ferroviari vigent.
3. Les esmentades distàncies de protecció podran reduir-se en els supòsits i amb les condicions recollits a la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, tant estatal com autonòmica.

¹ L'explanació és la superfície de terreny en la qual s'ha modificat la topografia natural del terreny, per a construir la línia fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions. L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del terreny natural amb el talús del desmunt, del terraplè o, en el seu cas, dels murs de suport. En el cas de ponts, viaductes, estructures o obres similars, les arestes exteriors de l'explanació seran les línies de projecció vertical del caire de les obres sobre el terreny, essent en tot cas de domini públic el terreny comprès entre les esmentades línies.

En aquells casos en els quals les característiques del terreny no permetin definir l'aresta exterior de l'explanació, conformarà l'esmentada aresta exterior una línia imaginària, paral·lela a l'eix de la via, situada a una distància de tres (3) metres mesurats perpendicularment a l'esmentat eix, des del caire extern del carril exterior.

² La plataforma és la coronació de l'explanació sobre la qual es recolzen les infraestructures ferroviàries. Per tant, l'aresta exterior de la plataforma podrà, en cada cas concret, coincidir o no amb l'aresta exterior de l'explanació.



Article 96. Sòl de reserva ferroviària

1. El POUM recull dues categories de reserva ferroviària (SIF i SAF) als efectes de no condicionar la delimitació i funcionalitat del domini públic ferroviari i facilitar la implantació i futura execució de l'Eix Transversal Ferroviari. La reserva té una vocació de temporalitat fins al moment en que es desenvolupi el projecte constructiu de la infraestructura:
 - SIF: identifica el sòl de reserva vinculat a la destinació de sistema ferroviari
 - SAF: identifica l'àmbit previst d'afectació del sistema ferroviari
2. La reserva implica només la preservació cautelar d'uns sòls per possibilitar el seu eventual destí efectiu com a sistema ferroviari o com a espai de protecció o no afectació dels béns i serveis públics que comporta el sistema ferroviari. En cap cas la reserva condiona ni defineix el traçat definitiu ni delimita l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de la infraestructura que derivarà, en el seu cas, del projecte executiu ferroviari.
3. La delimitació dels sòls de reserva no altera per tant la seva classificació urbanística i només té incidència en el règim d'usos previstos amb un seguit de restriccions a la propietat establertes pel Pla Director Urbanístic de la reserva de sòl per a l'eix transversal ferroviari.

Article 97. Condicions d'ús

1. L'ús principal del sistema ferroviari serà l'ús ferroviari segons defineixi la legislació sectorial vigent.
2. S'admeten, com a usos compatibles, aquells vinculats al funcionament de l'estació ferroviària i l'aparcament, així com qualsevol altre ús permès per la legislació sectorial en els sòls qualificats com a sistema ferroviari.

3. Qualsevol actuació en les línies ferroviàries haurà de complir les determinacions establertes per la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de soroll i vibracions sense que això comporti cap càrrega pel ferrocarril o l'empresa ferroviària i que en cap cas suposi una afectació per la correcta explotació ferroviària.
4. En el desenvolupament de sòls urbanitzables, els plans parcials urbanístics han de preveure l'establiment de barreres o closos per aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integra en les despeses d'urbanització a càrrec de la propietat del sòl.
5. Per a l'execució en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària de qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació o el tipus d'activitat i plantar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador de la infraestructura ferroviària, sense perjudici de les competències d'altres administracions.
6. A les àrees de reserva afectades (SIF i SAF), els usos admesos vindran condicionats per les determinacions del Pla Director Urbanístic per la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a l'establiment de l'Eix Transversal Ferroviari.

Article 98. Projectes d'edificacions que limitin amb el sistema general ferroviari

1. Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes en els àmbits que limiten amb el sistema ferroviari (SFe) en els que alguna part d'aquestes se situï a menys de 20 m de l'aresta exterior més propera a la plataforma ferroviària o, en les zones cobertes, des de l'intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran un annex que estudiï l'impacte per sorolls i vibracions produïts pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, per tal que els nivells de sorolls i vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent. Aquest requisit serà exigible amb caràcter previ a l'obtenció de les corresponents llicències edificatòries.
2. En qualsevol cas, s'haurà de preveure la implantació, en aquells trams de línia ferroviària on resultin necessàries, de les mesures de protecció oportunes que garanteixin que tant les obres que es portin a terme com els immobles que resultin d'aquestes siguin compatibles amb la seguretat del tràfic ferroviari, no perjudiquin ni afectin al ferrocarril o a la prestació del seu servei, o a la conservació i al manteniment de la infraestructura ferroviària.

Capítol III Sistemes d'Espais Lliures i Hidràulic (clau SV – clau SH)

Secció 1. Sistema d'espais lliures (clau SV)

Article 99. Definició i classificació

1. El sistema urbanístic d'espais lliures comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats, ja siguin de repòs, de relació social, d'entreteniment, d'airejament o d'asolellament que la ciutadania pugui desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés.

2. Formen part també del sistema d'espais lliures públics aquells espais que, per trobar-se delimitats entre vies de comunicació o canalitzacions de rieres, no són fàcilment accessibles si bé tenen característiques d'espais verds arbrats. En aquests àmbits, tot i que no tinguin aquesta funció social s'hauran de tenir en compte els seus valors ecològics a partir d'una correcta configuració de la seva vegetació. A banda, poden tenir un paper en la definició de sistemes urbans de drenatge sostenible.
3. Els sòls destinats a sistema d'espais lliures, en qualsevol de les seves categories prioritzaran l'ús d'arbrat i d'altres elements de verd urbà, per bé que també podran qualificar-se com a sistema d'espais lliures àrees pavimentades destinades a les activitats esmentades en el apartat primer. Aquestes àrees pavimentades inclouran sistemes per a maximitzar la seva permeabilitat i preveuran espais d'ombra, prioritzant sistemes naturals, com pèrgoles o similars.
4. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent, tot respectant les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques.
5. La localització dels espais lliures haurà de basar-se en el principi d'infraestructura verda, garantint una distribució homogènia al llarg de les zones urbanitzades i evitant la seva localització agrupada en zones residuals dels àmbits de planejament.

Article 100. Regulació

1. Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableixen per aquests.
2. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.

Article 101. Tipus d'espais lliures

El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació d'aquest Pla, en les categories següents:

1. Parcs territorials (SVt)

Comprèn els sòls delimitats per aquest POUM o pel planejament derivat destinats a espais lliures que tenen com a funció principal el repòs, relació i el lleure dels ciutadans. Són espais característics del paisatge tradicional que mitjançant un mínim i adequat tractament han de convertir-se progressivament en espais consolidats de relació de la població, activitat i connexió amb els espais oberts.

2. Parcs urbans (SVu)

Comprèn els sòls destinats a espais lliures que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans. Disposen generalment d'un tractament artificialitzat i estan sotmesos a un ús intens.

3. Places, passeigs i espais lliures locals (SVp)

Comprèn els sòls destinats a espais lliures o àrees pavimentades cíviques que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans. El POUM destina a places i passeigs

els que ho són actualment i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen de nou en els diferents sectors.

Article 102. Règim general

En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs, places i passeigs, així com altres espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent instrument de planejament urbanístic derivat.

En el sòl urbà, la superfície màxima conjunta sobre la qual s'admet l'aprofitament del subsòl del sistema d'espais lliures vindrà determinada per allò previst a l'**Article 67. La compatibilitat de diferents sistemes, zones i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl**

Article 103. Parcs territorials (SVt). Condicions d'ordenació i ús ^(MP02)

1. L'ús global dels parcs territorials és el d'espai lliure.
2. Només s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb l'ús de lleure, protecció i de connectivitat ecològica que s'assigna a aquests espais.
3. S'admet l'ús agrícola, ja sigui per a la implantació d'horts urbans com per a possibilitar el manteniment del paisatge agrari present en els espais lliures.
4. S'admet la instal·lació aïllada de quioscs per a ús de restauració, tenint en compte que la localització, l'adequació i l'ocupació en cada cas, sigui compatible amb l'ús global dels parcs territorials.
5. Els parcs territorials s'ordenaran mantenint el caràcter rural del seu entorn.
6. Mitjançant un projecte unitari de tot l'àmbit del parc, es podrà regular les condicions d'ordenació, edificació, ocupació i ús de cadascun dels parcs municipals delimitats.
7. S'admet l'ús de serveis tècnics, d'acord amb les determinacions de l'Article 67, sempre que les construccions necessàries per acollir aquest ús no ocupin més d'un 5% de l'àrea (en superfície o en subsòl) de l'àmbit, i amb una dimensió màxima de 30 m². Per tal que les instal·lacions no perjudiquin ni limitin l'ús de l'espai on s'implanten es resoldran de manera soterrada i amb la integració al paisatge dels elements exteriors imprescindibles, a no ser que els serveis tècnics municipals estimin expressament que aquestes mesures d'integració són innecessàries donades les característiques de l'entorn i en proposin d'alternatives.

Article 104. Parcs Urbans (SVu). Condicions d'ordenació i ús ^(MP02)

1. L'ús global dels parcs urbans és el d'espai lliure, admetent-se així mateix l'ús esportiu en el medi natural i l'ús de protecció de la natura. Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.
2. S'admet l'ús agrícola ja sigui per a la implantació d'horts urbans, ja sigui per a possibilitar el manteniment del paisatge agrari present en els espais lliures.

3. S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa, o la compatibilitat amb aprofitaments privats, quan sigui possible, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació de la superfície mitjançant una capa de terra d'1 m sobre la coberta, a no ser que els serveis tècnics municipals estimin expressament que aquesta mesura és innecessària donades les característiques de l'entorn. Així mateix, hauran de ser compatibles amb els sistemes de drenatge sostenible de les aigües pluvials que es prevegin.
4. Des dels Parcs Urbans, s'admet l'accés a les zones que hi limiten sempre i quan es tracti únicament d'accés per a vianants. L'Ajuntament podrà establir un horari d'obertura de la zona verda, sense veure's condicionat per l'existència d'accessos a les zones que hi limiten.
5. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat i jardineria, seguint les determinacions de l'**Article 106. Enjardinament de nous espais lliures**. Aquesta vegetació serà adaptada a les condicions locals i es tindran en compte els serveis ambientals que poden oferir (efecte embornal, elements actius en l'adaptació al canvi climàtic, en relació a l'ús d'aigua i com a regulador tèrmic de l'espai urbà).
6. En els parcs urbans no s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions i edificacions de joc i esbarjo, de restauració i quioscs, sempre que no ultrapassin el 5% de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
7. S'admet la instal·lació de terrasses d'acord amb els criteris de l'Ordenança municipal corresponent.
8. S'admet la instal·lació de jocs infantils, així com de pistes esportives a l'aire lliure o altre tipus de mobiliari adequat per a la pràctica de l'esport.
9. S'admet l'ús de serveis tècnics, d'acord amb les determinacions de l'Article 67, sempre que les construccions necessàries per acollir aquest ús no ocupin més d'un 5% de l'àrea (en superfície o en subsòl) de l'àmbit, i amb una dimensió màxima de 30 m². Per tal que les instal·lacions no perjudiquin ni limitin l'ús de l'espai on s'implanten es resoldran de manera soterrada i amb la integració al paisatge dels elements exteriors imprescindibles, a no ser que els serveis tècnics municipals estimin expressament que aquestes mesures d'integració són innecessàries donades les característiques de l'entorn i en proposin d'alternatives.

Article 105. Places, passeigs i Espais lliures locals (SVp). Condicions d'ordenació i ús ^(MP02)

1. L'ús global de les places, passeigs i els espais lliures locals és el d'espai lliure, admetent-se aquells usos i activitats que estiguin directament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
2. S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa, o la compatibilitat amb aprofitaments privats, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació de la superfície mitjançant una capa de terra d'1 m sobre la coberta, a no ser que els serveis tècnics municipals estimin expressament que aquesta mesura és innecessària donades les característiques de l'entorn. Així mateix, hauran de ser compatibles amb els sistemes de drenatge sostenible de les aigües pluvials que es prevegin.
3. Des de la places, passeigs i espais lliures locals, s'admet l'accés a les zones que hi limiten sempre i quan es tracti únicament d'accés per a vianants.

4. En les places, passeigs i espais lliures locals no s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, de restauració i quioscs, sempre que no ultrapassin el 5% de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
5. S'admet la instal·lació de terrasses d'acord amb els criteris de l'Ordenança municipal corresponent.
6. S'admet la instal·lació de jocs infantils, així com de pistes esportives a l'aire lliure o altre tipus de mobiliari adequat per a la pràctica de l'esport.
7. S'admet l'ús de serveis tècnics, d'acord amb les determinacions de l'Article 67, sempre que les construccions necessàries per acollir aquest ús no ocupin més d'un 5% de l'àrea (en superfície o en subsòl) de l'àmbit, i amb una dimensió màxima de 30 m2. Per tal que les instal·lacions no perjudiquin ni limitin l'ús de l'espai on s'implanten es resoldran de manera soterrada i amb la integració al paisatge dels elements exteriors imprescindibles, a no ser que els serveis tècnics municipals estimin expressament que aquestes mesures d'integració són innecessàries donades les característiques de l'entorn i en proposin d'alternatives.

Article 106. Enjardinament de nous espais lliures

L'enjardinament de qualsevulla modalitat d'espai lliure de nova creació es disposarà amb plantació d'espècies autòctones, presents a l'entorn i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.

No es permetrà la plantació d'espècies exòtiques ni tampoc la utilització d'espècies considerades invasores segons el catàleg de la Generalitat.

La selecció d'espècies i la configuració de la vegetació haurà de tenir en compte el seu paper com a regulador tèrmic i la coherència amb la resta d'elements que configuren la infraestructura verda de la ciutat (cursos fluvials, espais de valor ambiental, verd privat..).

Es potenciarà l'ús de vegetació, com a element actiu en la salut dels ciutadans, i com a element rellevant pel confort tèrmic dels espais urbans.

Secció 2. Sistema hidràulic (clau SH)

Article 107. Sistema Hidràulic. Definició

1. El sistema hidràulic correspon a la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i els seus marges . Aquesta zona està delimitada per l'instrument de planificació hidrològica corresponent, i quan no estigui delimitada d'acord amb la zona inundable en un període de retorn d'avinguda de 10 anys.
2. El POUM qualifica els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic (clau "SH").

Article 108. Sistema Hidràulic. Condicions d'ús i protecció

1. No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic
2. S'estableix una zona de servitud de 5 m d'amplada a cada costat de la zona fluvial, per a ús públic. En aquest àmbit no s'admeten moviments de terres, tanques ni edificacions. Qualsevol actuació de sembrar i plantar espècies no arbòries en aquesta zona es podrà realitzar sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat en l'apartat anterior. S'estableix una franja de zona de policia que determina la vigent Llei d'aigües (Real Decret Legislatiu 1/2.001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'aigües), de 100 m mesurats horitzontalment a partir de la llera en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual les alteracions substancials del relleu del terreny o nova construcció definitiva o provisional , i qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic, estarà condicionada al que disposi el Reglament de domini públic hidràulic.
3. Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100m d'amplada al costa dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat del POUM, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi de tècnic competent, adaptat a les Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", i en qualsevol cas, les ampliacions de totes les edificacions quedaran condicionades a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH
4. Les intervencions que tinguin per objecte la reforestació, revegetació o, en general, l'actuació sobre la vegetació o l'arbrat existent en parcs fluvials o zones de ribera es portaran a terme mitjançant la plantació d'espècies i varietats autòctones adaptades a l'àmbit. Es tindran en compte les guies i criteris tècnics publicats per l'Agència Catalana de l'Aigua.
5. En tot cas, s'exclouran les espècies al·lòctones de caràcter demostradament invasor, com la falsa acàcia Robínia pseudo-acàcia, l'aïlant Ailanthus altissima, o el negundo Acer negundo.
6. Dins la zona fluvial serà obligatori emprar espècies pròpies de les comunitats climàtiques de la zona.
7. L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per a l'ús de l'aigua i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini públic hidràulic.

Article 109. Autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i zones de protecció

1. Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016 de 9 de desembre); al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener pel que es modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic; o normativa substitutòria.

2. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa de l'ACA, fora dels casos en els quals expressament consti exclosa aquesta necessitat.
3. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA, a menys que el les figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats. En tots els casos, els projectes derivats del desenvolupament del planejament s'han de comunicar a l'organisme de conca perquè s'analitzin les possibles afeccions al domini públic hidràulic i al que disposa l'article 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 i 14 bis del RDPH.

A la petició referida s'unirà plànol de planta que inclogui la construcció i les marges de la llera, amb un perfil transversal pel punt d'emplaçament de la construcció més proper a la llera, en el qual quedaran reflectides les possibles zones exemptes d'edificis.

4. Les tales o plantacions d'espècies arbòries, en la zona de servitud requeriran autorització de l'ACA

Article 110. Afectacions del sistema hidràulic

D'acord amb el RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986) el POUM recull dues zones on s'estableixen limitacions en els usos del sòl : zona inundable i zona de flux preferent.

Article 111. Zona inundable. Definició i condicions

1. Es considera zona inundable dels terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que arribarien les aigües en les avingudes el període estadístic de retorn sigui de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en els llacs, llacunes, embassaments, rius o rierols. Aquests terrenys compleixen tasques de retenció o alleugeriment dels fluxos d'aigua i càrrega sòlida transportada durant aquestes crescudes o de resguard contra l'erosió.

La qualificació com a zones inundables no altera la qualificació jurídica i la titularitat dominical que aquests terrenys tinguessin.

2. En aquesta zona, els usos admesos es veuran limitats per allò que disposa l'article 14 bis del R.D. 638/2016 de 9 de desembre pel qual es modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).
3. Les Administracions competents, fomentaran, per a les edificacions existents en aquesta zona, l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció. El promotor de les actuacions en aquesta zona haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures 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.

4. Amb caràcter previ a l'inici de les obres 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.
5. Els plànols d'ordenació identifiquen el límit de la zona inundable tant en l'àmbit del Sòl Urbà com del Sòl No Urbanitzable.
6. Pel que fa a les previsions d'implantació de nous elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) en zones inundables, cal tenir en compte també el punt 5 de l'Annex C de la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dóna publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil (DOGC núm. 5602, 07/04/2010)

Article 112. Flux preferent. Definició i Condicions

1. Comprèn l'àmbit delimitat com de Flux Preferent per a l'avinguda de 100 anys, d'acord amb el RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).
2. L'àmbit delimitat com de Flux Preferent, restarà subjecte a les limitacions als usos, obres i construccions que estableixen els articles 9, 9bis i 9ter de l'esmentat *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.
3. Les Administracions competents, fomentaran, per a les edificacions existents en aquesta zona, l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció. El promotor de les actuacions en aquesta zona haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures 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.
4. Amb caràcter previ a l'inici de les obres 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 de flux preferent.
5. Els plànols d'ordenació identifiquen el límit del Flux Preferent tant en l'àmbit del Sòl Urbà com del Sòl No Urbanitzable.

Article 113. Prevalença del domini públic hidràulic en situacions de superposició amb d'altres usos

En aquelles zones en les que el domini públic hidràulic s'hagi superposat amb vials i zones enjardinades, en les actuacions que es prevegin s'haurà de tenir en consideració la preeminència d'aquest domini públic hidràulic sobre la resta dels usos.

Article 114. Determinacions relatives al sistema hidràulic

1. El sistema hidràulic de Vic el constitueixen el conjunt de les lleres dels rius, rieres, torrents i fonts naturals que estructuren el paisatge, el seu entorn natural immediat, així com les diverses capes freàtiques del subsòl. Tots aquests àmbits són de titularitat pública.

2. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.
3. Tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol tipus d'aigua es dimensionaran pel cabdal Q500, en les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques pel disseny d'infraestructures que interfereixin amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'ACA).
4. En sòl no urbanitzable els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació de les edificacions catalogades properes a qualsevol llera i per a qualsevol construcció dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, es redactaran en concordança amb els resultats de l'estudi d'inundabilitat del POUM, a l'aplicació de la normativa sectorial corresponent, i als criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hidràulic i les zones inundables, i hauran d'incorporar, si cal, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.
5. En el sòl urbà consolidat i d'altres zones amb edificacions consolidades, a on l'anàlisi dels calats i cotes d'inundació de l'estudi d'inundabilitat del POUM evidenciï que no resulta viable plantejar mesures de protecció particulars, caldrà aplicar mesures de gestió del risc.

Capítol IV Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics (clau SE – clau ST)

Secció 1. Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)

Article 115. Definició

1. Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius que tenen per objecte satisfer les diferents necessitats col·lectives o individuals dels ciutadans, així com la millora de la seva qualitat de vida.
2. Comprèn equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de transport, d'allotjament dotacional públic i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
3. Es considera equipament d'allotjament dotacional públic el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, que es troben en alguna de les circumstàncies recollides a l'article 34.5 del TRLUC.
4. La condició de sistema urbanístic d'equipament s'estableix per a tota la parcel·la, a excepció d'aquells equipaments que s'implantin en edificacions.

Article 116. Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a Equipaments es classifiquen i es defineixen de la següent manera:

- a. SE Sense ús determinat

Conjunt de sòl disponible per a la implantació d'equipaments de qualsevol tipus.

- b. SEa Abastament

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a la producció, emmagatzematge o distribució d'aliments per al consum humà.

- c. SEb Ambiental

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a la pràctica d'activitats relacionades amb el coneixement i el respecte de l'entorn natural.

- d. SEc Cultural – Social

Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a la conservació, transmissió i exhibició de l'art en totes les seves disciplines així com el conjunt d'instal·lacions destinades a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, i aquelles activitats encaminades a afavorir les relacions entre els ciutadans.

- e. SEd Docent

Comprèn tots els centres docents, inclosos els centres de recerca i desenvolupament de nous coneixements i tecnologies relacionats amb els cicles d'ensenyament superior.

- f. SEe Esportiu

Comprèn les superfícies destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives.

- g. SEf Cementiri i serveis funeraris

Comprèn el conjunt d'instal·lacions per a activitats i serveis propis de la tècnica i/o activitat funerària, els hàbits socials en matèria de serveis funeraris, inclosa la vetlla i incineració de cadàvers, així com els recintes destinats a la inhumació de cadàvers d'acord amb el que estableix la normativa sobre policia sanitària i mortuòria.

- h. SEm Administratiu

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a acollir els serveis públics d'administració.

- i. SEp Seguretat i protecció

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a acollir els serveis públics de seguretat.

- j. SEr Religios

Comprèn el conjunt de recintes destinats al culte o la reunió amb fins religiosos.

- k. SEs Sanitari i assistencial

Comprèn tots els centres destinats a l'orientació, prevenció, informació, detecció o administració de serveis mèdics, quirúrgics i hospitalària així com tots aquells relacionats amb atendre les persones dependents.

l. SEt Transport

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a acollir els serveis públics de transport de viatgers.

m. SEh Residències col·lectives

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis que ofereixen allotjament de tipus col·lectiu a les persones amb finalitat socials i/o educatives.

n. SEhd Allotjament dotacional públic

Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a satisfer requeriments temporals de col·lectius amb necessitats específiques prèviament definides.

En qualsevol cas, la concreció dels usos admesos als diferents tipus d'equipament. s'efectua en el Capítol IV del Títol IX d'aquestes normes.

Article 117. Titularitat del sistema d'Equipaments Comunitaris, a excepció del Sistema d'Allotjament Dotacional Públic

1. Els sòls que aquest POUM (o el planejament que el desenvolupi) qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, podran ésser de titularitat pública o de titularitat privada.
2. En qualsevol cas, els equipaments privats existents a l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.
4. La transmissió a títol oneros de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'equipaments que siguin de titularitat privada, donarà dret a l'Administració a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, quan es produeixi el cessament de l'activitat o s'exerceixi una activitat diferent de la permesa per la normativa urbanística.

Article 118. Titularitat del sistema d'Allotjament Dotacional Públic

El sistema urbanístic d'allotjament dotacional públic serà de titularitat pública.

Article 119. Règim general

1. Els equipaments existents amb caràcter previ a l'aprovació del present POUM mantindran el seu ús.
2. En qualsevol cas, l'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús, es determinarà, en el seu cas, pel planejament derivat en els que estiguin inclosos.

3. En els equipaments públics, s'admetran usos privats complementaris i/o suplementaris a l'ús principal establert, mitjançant concessió administrativa.
4. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes normes urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
5. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquells equipaments se sistematitzaran com a espais lliures al servei de l'edificació.

Article 120. **Condicions d'ús**

1. Els usos admesos en aquesta qualificació són els que s'especifiquen en la Secció 4 del Capítol IV del Títol IX d'aquestes normes.
2. Els equipaments sense ús determinat (SE) que es destinin a un ús esportiu, restaran sotmesos al procediment establert per als equipaments esportius en cas de modificació del sistema.

Article 121. **Condicions d'ordenació**

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les determinacions següents, sens perjudici del que s'estableixi en els plànols d'ordenació:
 - a. S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on se situïn.
 - b. El sistema d'ordenació serà, en general, el tipus bàsic d'edificació situada en relació amb la parcel·la; però quan formin part d'una illa regulada pel tipus bàsic d'edificació situada en relació amb el vial, podran ordenar-se segons aquest tipus d'ordenació.
 - c. Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - d. Es prestarà una especial atenció al tractament adequat dels espais no edificats de la parcel·la.
2. Les condicions d'ordenació dels equipaments no inclosos en sectors de planejament derivat, es regiran per les característiques de l'entorn. Per aquells equipaments que estigui inclosos en sector de planejament derivat, les condicions esmentades es definiran segons allò que estableixin els instruments de planejament derivat. Per aquells equipaments que es prevegin en el sòl no urbanitzable, les condicions d'ordenació i d'edificació es definiran mitjançant Pla Especial urbanístic.

Article 122. **Condicions d'edificació**

1. En absència de determinacions específiques, esdevindran d'aplicació les condicions d'edificació següents:
 - a. En els equipaments preexistents a la vigència del POUM, l'edificabilitat neta màxima permesa és aquella que es correspon amb el sostre edificat. En el supòsit que el sostre edificat no hagi esgotat l'edificabilitat prevista a l'apartat b), es podrà augmentar fins assolir aquesta.
 - b. S'aplicaran les determinacions següents:

- Tipologia: edificació en relació amb la parcel·la.
 - Edificabilitat neta de la parcel·la: 1,5 m²st/m²s.
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 65%, quan la tipologia sigui la d'edificació aïllada, o aquella que correspongui a les zones contigües a l'equipament.
 - Distàncies a límits laterals i posterior: 1 m per planta, o aquella que correspongui a les zones contigües al sistema.
 - Ocupació en planta soterrani 90%.
 - Número de plantes màxim: B3, excepte pels administratius i els allotjaments dotacionals públics, que poden tenir B4.
 - L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar, tot procurant la seva integració en el sector en el que se situïn.
2. Mitjançant Pla especial de l'equipament, atenent a les necessitats funcionals, i sempre que se'n justifiqui degudament l'interès públic, es podrà incrementar l'edificabilitat fins a un màxim de 3m²st/m²s, l'ocupació i/o el nombre de plantes, i també es podran ajustar les distàncies mínimes a límits definides en l'apartat anterior.
 3. Els edificis destinats a equipaments hauran de projectar-se a partir de criteris de construcció sostenible i es procurarà la inclusió de sistemes d'eficiència energètica, de gestió del cicle de l'aigua, consum de materials i gestió de residus.
 4. Es consideren obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest POUM. Per raons físiques o econòmiques justificades, es podrà reduir el nombre de places i fins i tot suprimir en els petits equipaments. En tot cas, en les qualificacions d'equipaments s'admetrà l'ús d'aparcament a les plantes soterrani.
 5. Entorn dels sòls destinats a equipament funerari destinat a cementiri, d'acord amb la legislació sectorial vigent en matèria de construccions en cementiris (Decret 42/1981, de 16 de febrer) i normes i reglament de policia sanitària mortuòria (Decret 250/1987, de 7 de juliol i decret 297/1997, de 25 de novembre), es mantindrà una franja de 25 metres lliure d'edificacions que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari, i 50 metres fins a habitatge plurifamiliar.

Article 123. Condicions específiques d'ordenació i edificació pels equipaments contigus a les zones R1 i R2

1. Els equipaments contigus amb les zones R1 i R2, podran ocupar el 100% del subsòl de la parcel·la.
2. En els equipaments contigus amb les zones R1 i R2 els serà d'aplicació les característiques d'ordenació, edificabilitat i tramitació administrativa pròpies d'aquestes zones.

Secció 2. Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST)

Article 124. **Definició**

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics correspon a les instal·lacions i dotacions necessàries per al correcte funcionament de les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, inclosos els sistemes de generació d'energies renovables, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport.

Article 125. **Regulació**

El POUM estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis tècnics, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

Article 126. **Titularitat**

El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada.

Aquells sòls qualificats de serveis tècnics que siguin de titularitat pública i que provenguin de sòl de sistemes d'equipaments públics de cessió obligatòria i gratuïta provinent de l'execució de qualsevol figura de planejament derivat, mantindran la seva titularitat.

Article 127. **Règim general**

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes normes urbanístiques i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Article 128. **Condicions d'ús**

1. S'estableix com a ús global pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics l'ús de serveis tècnics.
2. Només s'admetran com a usos compatibles amb els esmentats aquells directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.
3. S'admeten, excepcionalment, i com a usos complementaris, els següents:
 - a. Ús habitatge familiar, limitat a un habitatge, sempre i quan es justifiqui adequadament la seva necessitat en relació a les tasques de vigilància de les instal·lacions
 - b. Ús d'oficines vinculades al servei
 - c. Ús d'estació de servei, amb els seus usos complementaris associats.

Article 129. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema d'infraestructures de serveis tècnics s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que hagin d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
2. Quan se situïn en illes d'edificació amb ordenació segons alineació de vial, s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
3. En la resta de casos, s'ordenaran segons el tipus bàsic d'ordenació en relació amb la parcel·la, amb els paràmetres següents:

L'edificabilitat serà aquella necessària per a la funció que hagi de complir.

- a. Alçada màxima de 2 plantes i 7 m excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixen una alçada superior. Això no haurà de suposar increment del volum útil total.
 - b. Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran la consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser preferentment enjardinats. Si no es incompatible amb el servei tècnic específic, l'enjardinament disposarà almenys d'un arbre per cada 100 m² de superfície.
4. L'estesa de noves xarxes de serveis serà soterrada, llevat que, per motius excepcionals, l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries.
 5. Les xarxes elèctriques d'alta tensió disposen d'una franja de protecció al llarg del traçat de les línies que es defineix com a zona d'influència de la línia Elèctrica. L'amplada i forma concreta d'aquesta franja dependrà de la distància entre suports, de la seva geometria i d'altres aspectes de la línia. En aquesta franja restarà limitada la plantació d'arbres i prohibida la construcció d'edificis i instal·lacions industrials. En tot cas, qualsevol actuació a l'entorn d'una línia aèria d'alta tensió requerirà d'un informe previ del titular de la línia, qui calcularà i definirà la zona d'influència en funció de les característiques del tram concret.
 6. Es redactarà un Pla Especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin a sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística.
 7. Els models de contenidor de les estacions transformadores hauran de ser autoritzats pels serveis tècnics municipals amb caràcter previ a la seva implantació.
 8. La construcció de noves subestacions elèctriques serà del tipus "GIS", tancat dins d'edifici.

Article 130. Xarxes i infraestructures de telecomunicacions

1. Per a la instal·lació de les estacions o infraestructures radioelèctriques utilitzades per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic a què es refereix la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, es tramitaren d'acord amb l'article 34 de Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions.

2. Per a la instal·lació de xarxes públiques de comunicacions electròniques o d'estacions radioelèctriques en domini privat diferents de les assenyalades al paràgraf anterior, l'operador s'haurà d'acollir a allò que s'indica a l'article 34.6 de la Llei 9/2014 de telecomunicacions.
3. Mitjançant un Estudi Orientatiu d'Emplaçaments, l'Ajuntament de Vic podrà delimitar els àmbits públics d'emplaçament orientatiu de les antenes de telefonia mòbil, a fi de procurar la seva ordenació i la seva disposició en el territori, i minimitzar l'impacte visual i paisatgístic que poden produir.
4. En la formalització i tramitació de l'Estudi referit en l'apartat anterior s'haurà de garantir la intervenció dels operadors de serveis de telecomunicacions.

TÍTOL V. Sòl urbà

Capítol I Disposicions generals

Article 131. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

1. La qualificació urbanística del sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítol II següent.
2. Els polígons d'actuació urbanística que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.
3. Els polígons d'actuació urbanística, es regulen en el capítol III d'aquest títol cinquè, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes normatives corresponents.
4. Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de compleció del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa, d'acord amb el que determina l'**Article 325. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic** d'aquestes Normes.
5. Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d'aquest títol cinquè, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes normatives corresponents.

Article 132. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
 - a. Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb la corresponent fiança prèvia, d'acord amb els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
 - b. Ordenació de volums: S'admetran els projectes de reordenació de volums, per concretar-se amb la llicència urbanística, quan el POUM les prevegi com a obligatòries o com a alternativa a la ordenació de la parcel·la, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, però admeten variació en les seves condicions.. La seva tramitació en les actuacions incloses en l'àmbit d'actuació del Patronat de la Ciutat Antiga de Vic, requerirà, informe previ a la seva aprovació, i haurà de tenir en compte les disposicions específiques de cada zona i subzona en la que es trobi. Per la seva tramitació s'han d'adjuntar a la sol·licitud de la llicència urbanística,

com a mínim, els documents establerts en l'article 45 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- c. La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
 - d. Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
 - e. Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.
 - f. Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la. També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de plans de millora urbana, d'acord amb l'article 70.4 de la LUC, no requereix modificació puntual del POUM.
 - g. Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments, serveis tècnics, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits, etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del TRLU.
2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
- a. Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'article 40.3 del RLU.
 - b. Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.
 - c. Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
 - d. Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals

s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del TRLU.

Capítol II Regulació de les zones en sòl urbà

Article 133. Relació de les zones i les corresponents subzones en el sòl urbà

Aquest POUM estableix les següents zones i subzones en el sòl urbà:

1. Zona del Centre Històric. Clau R1

- Subzona R1a. Centre històric, conjunt històric arquitectònic dins muralles
- Subzona R1b. Centre històric, conjunt històric arquitectònic de la plaça Major

2. Zona de teixits antics. Clau R2

- Subzona R2c. Teixits antics, conjunt històric urbanístic dels 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, Adoberies
- Subzona R2h. Teixits antics, conjunt històric urbanístic del centre de La Guixa
- Subzona R2i. Industrial històric

3. Zona d'ordenació en illa tancada. Clau R3

- Subzona R3a. Illa tancada 1
- Subzona R3b. Illa tancada 2
- Subzona R3c. Illa tancada 3
- Subzona R3d. Illa tancada 4
- Subzona R3e. Illa tancada 5, ordenació volumètrica flexible

4. Zona d'ordenació en illa oberta. Clau R4

- Subzona R4a. Illa oberta 1
- Subzona R4b. Illa oberta 2
- Subzona R4c. Illa oberta 3
- Subzona R4d. Illa oberta 4
- Subzona R4e. Illa oberta 5
- Subzona R4f. Illa oberta 6
- Subzona R4g. Illa oberta ordenació volumètrica consolidada

- Subzona R4h. Illa oberta ordenació volumètrica no consolidada

5. Zona d'ordenació en cases agrupades. Clau R5

- 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

6. Zona d'ordenació en cases aïllades. Clau R6

- 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

7. Zona industrial. Clau A1

- Subzona A1a. Industrial entre mitgeres
- Subzona A1b. Industrial aïllada en parcel·les mitjanes
- Subzona A1c. Industrial aïllada en parcel·les grans

8. Zona de serveis. Clau A2

- Subzona A2a. Terciari en entorn industrial entre mitgeres
- Subzona A2b. Terciari en entorn industrial en edificació aïllada
- Subzona A2c. Terciari urbà alineat a vial
- Subzona A2d. Terciari urbà en edificació aïllada
- Subzona A2e. Terciari de baixa ocupació

9. Compatibilitats de diferents claus de zona

La compatibilitat entre les qualificacions d'aprofitament privat vindrà determinada per allò que disposa l'Article 55.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

La diferent posició de les compatibilitats de doble clau per zones es troba identificada en els plànols d'ordenació.

10. En els diferents àmbits de planejament derivat, la indicació entre parèntesi de les qualificacions, indica que es tracta de d'una qualificació a nivell indicatiu, que caldrà ser concretat mitjançant el planejament derivat.

Article 134. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

La regulació dels usos en cada zona o subzona es realitza en la Secció 4 del Capítol III del Títol IX d'aquestes normes.

Article 135. Habitatge de protecció en les zones de sòl urbà

La qualificació "hp", precedida d'alguna de les claus de zona previstes en sòl urbà, segons s'indiqui en els corresponents plànols d'ordenació, equivaldrà a la qualificació d'habitatge protegit en aquella subzona concreta.

Les condicions d'ordenació i edificació aplicables a la qualificació "hp" seran les pròpies de la subzona concreta, si bé l'ús d'habitatge admès serà el d'habitatge en règim de protecció oficial.

Article 136. Instal·lació d'ascensors en edificis existents (MP02)

1. En els edificis preexistents en les zones i subzones R3, R4, R5 i R6, que no disposi d'ascensor, l'Ajuntament podrà autoritzar la instal·lació d'ascensors o d'altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, encara que això suposi sobrepassar els límits d'edificabilitat i ocupació previstos sempre que es justifiqui que sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució i que la seva implantació no perjudica sensiblement les condicions de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

La proposta de la concreció d'ordenació volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística, la qual haurà d'incloure:

- Les condicions d'ordenació de la volumetria resultant. Quan l'edifici formi part d'un conjunt compositiu o edificatori haurà de comprendre tot el conjunt.
- Un estudi històric arquitectònic de l'edifici que inclogui la justificació tècnica o patrimonial de la solució.
- La justificació del manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

2. En els edificis preexistents en les zones i subzones R1 i R2 i en els edificis inclosos al Catàleg de béns a protegir que no disposin d'ascensor, l'Ajuntament podrà autoritzar la instal·lació d'ascensors o d'altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, encara que això suposi sobrepassar els límits d'edificabilitat i ocupació previstos, únicament quan es justifiqui que sigui inviable tècnicament qualsevol altra solució o bé la seva idoneïtat per motius patrimonials.

La proposta de la concreció d'ordenació volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística, la qual haurà d'incloure:

- Les condicions d'ordenació de la volumetria resultant. Quan l'edifici formi part d'un conjunt compositiu o edificatori haurà de comprendre tot el conjunt.
- Un estudi històric arquitectònic de l'edifici amb la justificació tècnica i/o patrimonial de la solució.
- La justificació del manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

3. En les edificacions preexistents d'habitatges plurifamiliars o en conjunts residencials preexistents formats per habitatges unifamiliars que continguin zones comunes que no disposin d'ascensor, l'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació de sòls reservats a sistemes urbanístics per a la instal·lació d'ascensors o d'altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, sempre que quedi assegurada la funcionalitat del sistema urbanístic afectat i les condicions de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, i sempre que sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució.

La proposta de la concreció d'ordenació volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística, que haurà d'incloure:

- Les condicions d'ordenació de la volumetria resultant i la seva integració paisatgística. Quan l'edifici formi part d'un conjunt compostiu o edificatori haurà de comprendre tot el conjunt.
 - Una justificació de la inviabilitat tècnica o econòmica de qualsevol altra solució.
 - La justificació del manteniment de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat.
 - La justificació del manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, si es redueix la distància respecte aquestes edificacions.
4. L'autorització d'ocupació de terrenys privats inedificables o de sòls reservats a sistemes urbanístics a les que fan referència els apartats anteriors, només serà efectiva mentre subsisteixi l'edificació existent per la qual es va autoritzar l'ocupació. En qualsevol cas, l'edificabilitat en escriu resultant no generarà drets urbanístics ni, per tant, serà presa en consideració pel cas que l'edifici s'integri en un àmbit de gestió urbanística.

Secció 1. Centre històric (clau R1)

Article 137. Definició i subzones

S'integra en aquesta zona el Centre històric de la ciutat, concretament els teixits urbans de la ciutat emmurallada del segle XII.

Per la seva singularitat i valor arquitectònic i patrimonial s'ha delimitat un conjunt històric arquitectònic concret per l'entorn de la plaça Major, tot i que les condicions d'ordenació són comunes a la resta del Centre històric, les condicions d'edificació són específiques del conjunt i es troben a la fitxa corresponent del Catàleg de béns a protegir.

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

El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació del Centre històric:

- Subzona R1a. Centre històric, conjunt històric arquitectònic dins muralles.
- Subzona R1b. Centre històric, conjunt històric arquitectònic de la plaça Major.

Cadascuna de les finques edificades incloses en la clau R1 té un grau de protecció que es troba indicat entre parèntesis al final de la clau i que es regula en 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)

Article 138. Paràmetres d'ordenació aplicables a la zona del Centre històric (clau R1)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- **Forma de la parcel·la urbana (estructura parcel·lària):** Amb caràcter general, es mantindrà la parcel·lació existent a l'entrada en vigor del POUM, si bé:
 - Les parcel·les que es rehabilitin es podran agrupar amb parcel·les veïnes.
 - Les parcel·les que tinguin una amplada de façana menor o igual a 4 m i/o amb una superfície per parcel·la inferior a 80 m², es podran agrupar amb una parcel·la veïna, amb un màxim de dues finques, sempre i quan es mantingui la tipologia edificatòria i els paràmetres establerts en cada subzona. Les noves obertures de comunicació que es realitzin entre les finques hauran de permetre un reconeixement testimonial de la paret mitgera originària.

S'admetran parcel·lacions en aquelles parcel·les que recuperin el parcel·lari originari reconegut en un estudi històric-arquitectònic.

Es permetran agrupacions i parcel·lacions de parcel·les quan no confrontin en el mateix carrer en cap de les seves façanes, sempre i quan es mantingui la tipologia edificatòria i els paràmetres establerts en cada subzona.

En els supòsits d'agrupació de parcel·les, la densitat màxima d'habitatges es calcularà sobre la superfície total de parcel·la resultant de l'agrupació.

En el cas de parcel·les on la façana sigui superior a 15 metres, el projecte haurà de presentar una proposta de façanes que eviti un volum monolític que no s'ajusti al conjunt del que forma part.

Es permetrà compartir el nucli d'accés i comunicacions (escala i ascensors) entre dues o més parcel·les qualificades com R1 amb els següents condicionants:

- Preferentment, els elements d'escala i ascensor hauran de restar, cadascun d'ells per enter, dins d'alguna de les parcel·les. Quan no sigui possible s'haurà de justificar i presentar alternatives.
- Caldrà que el corresponent projecte vingui acompanyat d'un document de compromís de constitució de la servitud de pas i utilització d'elements comuns firmat per tots els propietaris de l'immoble afectat.

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

- **Sostre edificable màxim de parcel·la (teòric):** En general en el conjunt R1, no hi ha sostre edificable màxim teòric de parcel·la perquè és el sostre existent de l'edifici en el moment de l'entrada en vigor del POUM, amb les següents excepcions:
 - En els solars sense edificar, es recuperarà, en la mesura que sigui possible, els sostre històric previ a l'enderroc dels edificis. Es presentarà un estudi volumètric que s'adapti i millori les preexistències de l'entorn.
 - En els edificis que confronten a la rambla del Passeig i del Carme tindran un sostre edificable teòric màxim que es defineix en els plànols d'ordenació que es permetrà assolir-lo mitjançant un estudi històric-arquitectònic de la finca i un estudi específic de la muralla. La proposta haurà de contemplar la integració de la muralla respecte el nou creixement volumètric de la finca i s'haurà de realitzar una proposta per garantir la bona interpretació del traçat i mostrar, si és el cas, les restes de la muralla medieval.
 - Quan es defineixi en la fitxa del Catàleg de béns a protegir.
- **Nombre màxim d'habitatges per parcel·la:** En general, excepte quan es defineixi en la fitxa del Catàleg de béns a protegir, el nombre màxim d'habitatges serà l'arrodonit a l'enter més proper, en resulti de dividir la superfície construïda per 120 m²st; o, altrament i de forma opcional, aplicar la densitat màxima d'1 habitatge per planta (o 2 habitatges per planta quan la parcel·la doni façana a dos carrers o quan provingui d'una agrupació que manté l'estructura parcel·lària) en la que s'admeti l'ús d'habitatge independent.

A més en els projectes de rehabilitació de grau baix i mitjà, es podrà mantenir el nombre d'habitatges existents per parcel·la, legalment implantats.

Als efectes d'aquest paràmetre, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació; i s'exclouen els cossos sortints, la planta sotacoberta, la superfície de planta baixa que ultrapassa la fondària de les plantes pis i les edificacions auxiliars.
- **Augment de densitat en edificis existents sotmesos al règim de propietat horitzontal:** Si aquest augment fos possible per aplicació dels paràmetres especificats en aquestes normes urbanístiques, caldrà que el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria.

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- **Espai lliure de la parcel·la:** Cal preservar i/o recuperar el patis, horts, jardins, claustres i elements vegetals preexistents. El caràcter d'aquests espais haurà de ser majoritàriament enjardinat i les espècies vegetals han d'adaptar-se al medi on es troben preservant al màxim els recursos hídrics. No es podran ocupar amb edificacions. En el cas que s'hagi de col·locar un paviment, s'haurà de justificar la seva conveniència i haurà de permetre la permeabilitat de sòl.

No obstant això, es podran exceptuar d'aquesta condició els patis interiors de ventilació rodejats globalment d'edificació amb una superfície més petita de 10 m².

- **Tanques a espai públic i entre veïns:** Es realitzarà una proposta que s'integri en el context en la qual es troba, tant pel que fa a la formalització arquitectònica com al material.

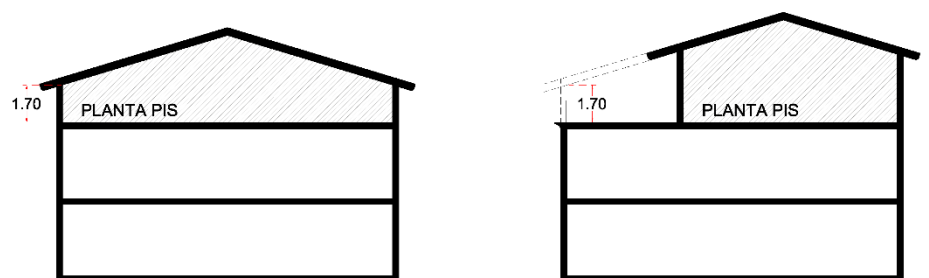
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

- **Alineació de l'edificació respecte el carrer:** L'edificació s'ha d'ajustar a l'alineació existent per tal de no desvirtuar l'estructura tipològica tant dels carrers com de les edificacions.
- **Front principal i front secundari:** Segons paràmetres generals
- **Fondària edificable màxima:** Es mantindrà la fondària existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM, exceptuant quan es defineixi una fondària edificable màxima teòrica en els plànols d'ordenació.
- **Parets mitgeres:** Segons paràmetres generals.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- **Edificació principal:** Es mantindrà la volumetria i l'edificació existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM. En el cas de solars no edificats es recuperarà, en la mesura que sigui possible, la volumetria històrica prèvia a l'enderroc dels edificis. Es presentarà un estudi volumètric que s'adapti i millori les preexistències de l'entorn.
S'admetrà una reordenació de volums sempre i quan suposi una millor adaptació a les preexistències de l'entorn i s'ajusti a les condicions del conjunt.
- **Edificacions auxiliars tradicional:** Es mantindran les construccions auxiliars tradicionals sempre que l'estudi històric-arquitectònic mostri el seu interès històric i patrimonial.
Els usos admesos en aquestes edificacions auxiliars s'assimilaran als usos admesos a les zones de les quals formin part.
- **Instal·lacions auxiliars:** Segons paràmetres generals
- **Sostre d'un edifici:** Es mantindrà l'existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM, exceptuant les finques que tenen un sostre edificable màxim.
- **Façanes d'un edifici:** Les condicions d'edificació de les façanes es concreten en la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir. Qualsevol actuació que afecti la composició de la façana s'haurà de treballar de manera global.
- **Nombre màxim de plantes:** Es mantindrà l'existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM a no ser que en el plànol s'indiqui un nombre màxim teòric de plantes. En el cas de solars sense edificar, es recuperarà el nombre màxim de plantes històriques amb un màxim de B3.
- **Alçària reguladora màxima:** Es mantindrà l'alçada existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM, així com la posició dels forjats.
En el cas de solars sense edificar, es recuperarà l'alçada històrica prèvia a l'enderroc dels edificis, sempre que compleixi les condicions d'habitabilitat, en aquest cas no podrà ser superior a 12,40 m.
En les finques que confronten a la rambla del Passeig i del Carme tindran una alçària reguladora màxima de 16,40 m.

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:** Aquell definit per a edificacions situades en relació amb el carrer.
- **Planta baixa:** La planta baixa es determina en relació amb el carrer.
Quan s'admeti l'ús d'habitatge, s'haurà de respectar la formalització de les obertures de la façana.
Les entitats podran ocupar més d'una parcel·la, si bé les obertures de comunicació que es realitzin entre les finques no podran sobrepassar el 40% de la longitud total de la paret mitgera.
- **Planta soterrani:** En general no s'admet la construcció de noves plantes soterranis, exceptuant a les finques sense protecció específica (grau 4) i solars sense edificar que no estiguin afectats per cap element patrimonial inclòs al Catàleg de béns a protegir o a nivell de subsòl i/o en la zona d'afectació del conjunt de la muralla, o que s'hi localitzin durant el procés constructiu.
- **Planta altell:** S'admeten els altells sempre i quan s'integrin i respectin l'edifici. No s'accepten altells a les plantes nobles dels edificis. En tot cas, la superfície habitable que en resulti no podrà ésser mai un habitatge independent del de la planta on es construeix l'altell i amb aquesta limitació serà inscrita al Registre de la Propietat.
- **Planta pis:** Es considera planta pis el que es regula en els paràmetres generals i quan la última planta té una alçada lliure mínima d'1,70 m en el pla de façana.



CONSIDERACIÓ DE PLANTA PIS

Les entitats podran ocupar més d'una parcel·la, si bé les obertures de comunicació que es realitzin entre les finques no podran sobrepassar el 40% de la longitud total de la paret mitgera.

- **Últim forjat:** segons paràmetres generals.
- **Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçària reguladora:** segons el que estableix la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir i els paràmetres generals.
- **Planta sota-coberta:** segons paràmetres generals.
- **Alçària lliure:** segons paràmetres generals.
- **Cossos sortints:** segons el que estableix la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir.
- **Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana:** segons el que estableix la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir i l'Ordenança del paisatge.
- **Patis de ventilació i il·luminació:** segons paràmetres generals

Article 139. Condicions de protecció

Cadascuna de les finques edificades incloses en la clau R1 té un grau de protecció. Els criteris generals d'actuació i els graus d'intervenció es regulen en l'**Article 307. Graus de protecció** i **Article 308. Graus d'intervenció en els edificis**

Article 140. Projecte arqueològic i estudi històric-arquitectònic en la zona del Centre històric (clau R1)

1. Qualsevol actuació en aquesta zona que intervingui en el subsòl de qualsevol parcel·la o afecti a paraments verticals amb valor patrimonial requerirà la redacció d'un projecte arqueològic.
2. Qualsevol intervenció que comporti modificacions substancials en edificis amb un grau de protecció monumental, arquitectònic o ambiental requerirà la realització d'un estudi històric-arquitectònic.

Article 141. Paràmetres propis d'un edifici aplicables a la zona del Centre històric (clau R1)

A més del compliment dels paràmetres generals definits en els articles anteriors, es complirà es condicions d'edificació que es concreten a la normativa específica per cada un dels conjunts definits en el POUM i es troben detallats en el Catàleg de béns a protegir. (Fitxa A 000 001 I B 000 001)

Secció 2. Zona de teixits antics (clau R2)

Article 142. Definició i subzones ^(MP01)

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, raval
- 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 143. Paràmetres d'ordenació aplicables a la zona del Teixits antics (clau R2)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- **Forma de la parcel·la urbana (estructura parcel·laria):** Amb caràcter general, es mantindrà la parcel·lació existent a l'entrada en vigor del POUM, si bé:
 - Les parcel·les que es rehabilitin es podran agrupar amb parcel·les veïnes.
 - Les parcel·les que tinguin una amplada de façana menor o igual a 4 m i/o amb una superfície per parcel·la inferior a 80 m², es podran agrupar amb una parcel·la veïna, amb un màxim de dues finques, sempre i quan es mantingui la tipologia edificatòria i els paràmetres establerts en cada subzona. Les noves obertures de comunicació que es realitzin entre les finques hauran de permetre un reconeixement testimonial de la paret mitgera originària.

S'admetran parcel·lacions en aquelles parcel·les que recuperin el parcel·lari originari reconegut en un estudi històric-arquitectònic.

Es permetran agrupacions i parcel·lacions de parcel·les que no confrontin en el mateix carrer en cap de les seves façanes, sempre i quan es mantingui la tipologia edificatòria i els paràmetres establerts en cada subzona.

En els supòsits d'agrupació de parcel·les, la densitat màxima es calcularà sobre la superfície total de parcel·la resultant de l'agrupació.

En el cas de parcel·les on la façana sigui superior a 15 metres, el projecte s'haurà de presentar una proposta de façanes que eviti un volum monolític que no s'ajusti al conjunt del que forma part.

Es permetrà compartir el nucli d'accés i comunicacions (escala i ascensors) entre dues o més parcel·les qualificades com R2 amb els següents condicionants:

- Preferentment, els elements d'escala i ascensor hauran de restar, cadascun d'ells per enter, dins d'alguna de les parcel·les. Quan no sigui possible s'haurà de justificar i presentar alternatives
- Caldrà que el corresponent projecte vingui acompanyat d'un document de compromís de constitució de la servitud de pas i utilització d'elements comuns firmat per tots els propietaris de l'immoble afectat.

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

- **Sostre edificable màxim de parcel·la (teòric):** En general, la parcel·la tindrà un sostre edificable màxim teòric, indicat en els plànols d'ordenació o regulat en la subzona. Aquest sostre es col·locarà prioritàriament en l'edificació principal però en alguns casos quan l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a l'entorn es podrà col·locar com una edificació independent seguint les tipologies tradicionals. Seguirà la tramitació establerta en l'**Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció** i els paràmetres definits en l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.
- **Nombre màxim d'habitatges per parcel·la:** En general, excepte quan es defineixi en la subzona, el nombre màxim d'habitatges serà l'arrodonit a l'enter més proper, en resulti de dividir la superfície construïda per 90 m²st; o, altrament i de forma opcional, aplicar la densitat màxima d'1 habitatge per planta (o 2 habitatges per planta quan la parcel·la doni façana a dos carrers o quan provingui d'una agrupació que manté l'estructura parcel·lària) en la que s'admeti l'ús d'habitatge independent.
A més en els projectes de rehabilitació de grau baix i mitjà, es podrà mantenir el nombre d'habitatges existents per parcel·la, legalment implantats.
Als efectes d'aquest paràmetre, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints, la planta sotacoberta, la superfície de planta baixa que ultrapassa la fondària de les plantes pis i les edificacions auxiliars.
- **Augment de densitat en edificis existents sotmesos al règim de propietat horitzontal:** Si aquest augment fos possible per aplicació dels paràmetres especificats en aquestes normes urbanístiques, caldrà que el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria

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

- **Espai lliure de la parcel·la:** Cal preservar i/o recuperar el patis, horts, jardins, claustres i elements vegetals preexistents. El caràcter d'aquests espais haurà de ser majoritàriament enjardinat i les espècies vegetals han d'adaptar-se al medi on es troben preservant al màxim els recursos hídrics. No es podran ocupar amb edificacions. En el cas que s'hagi de col·locar un paviment, s'haurà de justificar la seva conveniència i haurà de permetre la permeabilitat de sòl.
No obstant això, es podran exceptuar d'aquesta condició els patis interiors de ventilació rodejats globalment d'edificació amb una superfície més petita de 10 m².
- **Tanques a espai públic i entre veïns:** Es realitzarà una proposta que s'integri en el context en la qual es troba, tant pel que fa a la formalització arquitectònica com al material.

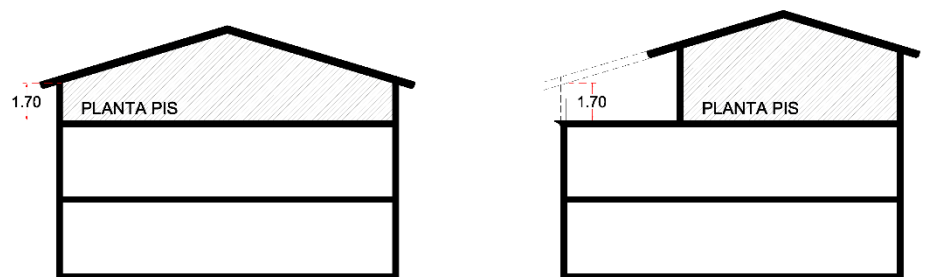
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

- **Alineació de l'edificació respecte el carrer:** L'edificació s'ha d'ajustar a l'alineació existent per tal de no desvirtuar l'estructura tipològica tant dels carrers com de les edificacions.
- **Front principal i front secundari:** Segons paràmetres generals.
- **Fondària edificable màxima:** Es defineix en cadascuna de les subzones i/o en els plànols d'ordenació (teòrica). Tot i així, en els edificis amb un grau de protecció arquitectònica o ambiental es podrà reconèixer la fondària històrica tal com es defineix en l'**Article 353. Fondària edificable, fondària teòrica i fondària edificada històrica**.
En els edificis que com a resultat d'una nova vialitat han quedat en cantonada, es podran ocupar a nivell de planta baixa el 100% de la parcel·la.
- **Parets mitgeres:** Segons paràmetres generals.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- **Edificació principal:** Els edificis que tenen un grau de protecció arquitectònica o ambiental es pot reconèixer la volumetria i l'edificació existent del cos principal, reconeixent les fondàries i alçades històriques més enllà del sostre edificable màxim de la parcel·la.
Els volums reconeguts com històrics permeten esgotar el sostre màxim edificable (teòric), però no poden ser enderrocats.
- **Edificacions auxiliars i auxiliars tradicionals:** Es mantindran les construccions auxiliars tradicionals sempre que l'estudi històrico-arquitectònic mostri el seu interès històric i patrimonial. En aquest cas la superfície no computa a efectes d'edificabilitat de la parcel·la. Els usos admesos en aquestes edificacions auxiliars s'assimilaran als usos admesos a les zones que formin part.
En cas d'enderroc de la totalitat de l'edificació auxiliar sense valor patrimonial, s'admetrà una ampliació de la superfície de l'edificació principal a raó de 1 m² de sostre per 5 m² de construcció enderrocada, amb els següents condicionants:
 - La nova edificabilitat només es situarà en planta baixa.
 - L'espai lliure resultant de la parcel·la, descomptant l'edificació principal, serà d'un 60% com a mínim.
 - En tot cas, la superfície habitable que en resulti no podrà ésser mai un habitatge independent i amb aquesta limitació serà inscrita al Registre de la Propietat. Els usos que si puguin realitzar han de ser compatibles amb l'habitatge.
- **Instal·lacions auxiliars:** Segons paràmetres generals
- **Sostre d'un edifici:** Segons paràmetres generals, tot i que els edificis que tenen un grau de protecció arquitectònica i ambiental es podrà reconèixer el sostre històric del cos principal i podrà superar el sostre màxim edificable (teòric) si es dóna el cas.
- **Façanes d'un edifici:** Les condicions d'edificació de les façanes es concreten en la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir. Qualsevol actuació que afecti la composició de la façana s'haurà de treballar de manera global.

- **Nombre màxim de plantes:** Segons cada subzona i/o plànols. Els edificis que tenen un grau de protecció arquitectònica i ambiental es podrà reconèixer el nombre de plantes existents (històriques) del cos principal.
- **Alçària reguladora màxima:** Segons cada subzona i/o plànols. En els edificis que tenen un grau de protecció arquitectònica i ambiental es mantindrà l'alçada existent a pla de façana, així com, a la mesura que sigui possible, la posició dels forjats. En aquests edificis es podrà reconèixer l'alçada històrica del cos principal. En el cas de solars sense edificar, es recuperarà l'alçada històrica prèvia a l'enderroc dels edificis, sempre que compleixi les condicions d'habitabilitat. En cap cas podrà ser superior a l'alçària definida en cada subzona.
- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:** Segons paràmetres generals
- **Planta Baixa:** La planta baixa es determina en relació amb el carrer.
Quan s'admeti l'ús d'habitatge, s'haurà de respectar la formalització de les obertures de la façana.
Les entitats podran ocupar més d'una parcel·la, si bé les obertures de comunicació que es realitzin entre les finques no podran sobrepassar el 40% de la longitud total de la paret mitgera.
- **Planta soterrani:** En general no s'admet la construcció de noves plantes soterranis, exceptuant a les finques sense protecció específica (grau 4), els espais lliures de les finques amb protecció ambiental (grau 3) i solars sense edificar que no estiguin afectats per cap element patrimonial inclòs al Catàleg de béns a protegir o a nivell de subsòl.
- **Planta altell:** S'admeten els altells sempre i quan s'integrin i respectin l'edifici. No s'accepten altells a les plantes nobles dels edificis. En tot cas, la superfície habitable que en resulti no podrà ésser mai un habitatge independent del de la planta on es construeix l'altell i amb aquesta limitació serà inscrita al Registre de la Propietat.
- **Planta pis:** Es considera planta pis el que es regula en els paràmetres generals i quan la última planta té una alçada lliure mínima d'1,70 m en el pla de façana.



CONSIDERACIÓ DE PLANTA PIS

Les entitats podran ocupar més d'una parcel·la, si bé les obertures de comunicació que es realitzin entre les finques no podran sobrepassar el 40% de la longitud total de la paret mitgera.

- **Últim forjat:** segons paràmetres generals.
- **Planta sota-coberta:** segons paràmetres generals.
- **Coberta i elements per sobre de l'alçària reguladora:** segons el que estableix la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir i els paràmetres generals.

- **Alçària lliure:** segons paràmetres generals.
- **Cossos sortints:** Segons cada subzona.
- **Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana:** segons el que estableix la fitxa del conjunt del Catàleg de béns a protegir i l'Ordenança del paisatge.
- **Patis de ventilació i il·luminació:** segons paràmetres generals.

Article 144. **Condicions de protecció a la zona de teixits antics (clau R2)**

Cadascuna de les finques edificades incloses en la clau R2 té un grau de protecció. Els criteris generals d'actuació i els graus d'intervenció es regulen en l'**Article 307. Graus de protecció** i **Article 308. Graus d'intervenció en els edificis**

Article 145. **Projecte arqueològic i estudi històric-arquitectònic en la zona de teixits antics (clau R2)**

Qualsevol actuació en aquesta zona que intervingui en el subsòl de qualsevol parcel·la o afecti a paraments verticals amb valor patrimonial requerirà la redacció d'un projecte arqueològic. Tanmateix, qualsevol intervenció que comporti modificacions substancials en edificis amb un grau de protecció monumental, arquitectònic o ambiental requerirà la realització d'un estudi històric-arquitectònic.

Article 146. **Paràmetres propis d'un edifici aplicables a la zona de teixits antics (clau R2)**

A més del compliment dels paràmetres generals definits en els articles anteriors, es complirà les condicions d'edificació que es concreten en una normativa específica per cada un dels conjunts definits en el POUM i es troben detallats en el Catàleg de béns a protegir (Fitxa C 000 001; D 000 001; E 000 001; F 000 001; G 000 001 i H 000 001).

Subsecció 1. Subzona R2c. Teixits antics, conjunt històric urbanístic dels creixements itinerants

Article 147. **Definició de la subzona R2c**

Aquesta subzona és la que correspon als primers creixements itinerants de la ciutat fora muralles. Aquesta manera de créixer es produeix ja a partir del segle XII, però l'època més característica i definidora d'aquest tipus de creixement són els segles XVII i XVIII. Aquest tipus de creixement el trobem al llarg del carrer de Gurb, del carrer de Manlleu, del carrer de Sant Pere, del carrer del Remei, del carrer de Sant Francesc i del carrer de Santa Joaquina de Vedruna.

Article 148. **Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2c**

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

- **Sostre edificable màxim de parcel·la (teòric):** En general, la parcel·la tindrà un sostre edificable màxim teòric, que es determinarà segons el nombre de plantes existent, a no ser que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

Quan la parcel·la no tingui suficient profunditat pel nombre de plantes existents, es podrà assolir aquest sostre amb una solució diferent que determini l'estudi històrico-arquitectònic.

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

- a. **Fondària edificable màxima:** Complementant el que estableixen els paràmetres comuns de la zona R2, les fondàries edificables - màximes dels edificis en relació al número de plantes és la següent:

- B3: Fondària màxima de 15,00 m
- B2: Fondària màxima de 18,50 m
- B1: Fondària màxima de 22,00 m

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal:** Si l'edifici existent no ha esgotat el sostre edificable màxim teòric es permetrà assolir-lo, prioritàriament, en l'edificació principal mantenint l'alçada existent i augmentant la fondària, a no ser que l'estudi històrico-arquitectònic determini una solució que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn.

En aquelles parcel·les que afrontin conjuntament amb el carrer de Gurb, per una banda, i amb el carrer del Pla de Balenyà o amb el carrer de l'Arquebisbe Alemany, per una altra, l'edificació podrà ocupar el 100% de la parcel·la.

- b. **Edificacions auxiliars tradicional:** A més del que estableixen els paràmetres comuns de la zona R2, s'admet la construcció d'un volum de 6 m de profunditat i 3,5 d'alçada com a màxim, situat al final del pati, sempre que es compleixin les següents condicions:

- Que el volum tingui façana a un vial públic.
- Que la distància entre la façana interior de l'edificació principal i aquesta edificació auxiliar sigui de 8 m com a mínim.

- c. **Nombre màxim de plantes:** Es mantindrà el número de plantes legalment consolidades amb anterioritat del POUM, amb un màxim de B3.

En les finques del carrer de Santa Joaquina de Vedruna el nombre màxim teòric de plantes és de B3.

- d. **Alçària reguladora màxima:** Es mantindrà l'alçada legalment consolidada amb anterioritat al POUM. Els edificis amb un grau de protecció arquitectònica i ambiental es mantindrà a la mesura que sigui possible la posició dels forjats. En el cas de nova construcció, si l'aplicació dels criteris d'habitabilitat fes impossible el manteniment de l'alçada legalment consolidada es podrà assolir, per al nombre de plantes preexistent les alçades reguladores següents:

- B: 3,40 m

- B1: 6,50 m
- B2: 9,60 m
- B3: 12,70 m

- e. **Cossos sortints:** En aquest conjunt es prohibeixen els cossos i elements sortints exceptuant els elements que estan definits a la fitxa del Catàleg del conjunt històric urbanístic dels creixements itinerants (Fitxa C 000 001).

Subsecció 2. Subzona R2d. Teixits antics, conjunt històric urbanístic de l'Eixample Morató

Article 149. Definició de la subzona R2d

Aquesta subzona és la que correspon al creixement que es produeix fonamentalment al llarg dels segles XVIII i XIX i que ocupa els espais existents entre els braços formats pels creixements itinerants. Una característica important d'aquest conjunt són les alineacions dels carrers ja que perden les sinuositats pròpies dels itinerants perquè són traçats en línia recta o amb unes petites desviacions controlades. Aquest tipus de creixement el trobem als carrers que formen l'Eixample Morató.

Article 150. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2d

1. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal (edificabilitat teòrica):** Si l'edifici existent no ha esgotat el sostre edificable màxim teòric es permetrà assolir-lo augmentant prioritàriament la fondària i/o l'alçada de la última planta reculada un mínim de 3,60 m, a no ser que l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. Seguirà la tramitació establerta en l'**Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció** i els paràmetres definits en l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.

En aquelles parcel·les que donin façana al carrer Nou i al carrer de Jaume I el Conqueridor i que tinguin la mateixa qualificació R2d, l'edificació podrà ocupar el 100% de la parcel·la mantenint la volumetria i l'edificació existent dels edificis del carrer Nou que tenen un grau de protecció arquitectònic i ambiental.

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

- B: 3,40 m
- B1: 6,50 m
- B2: 9,60 m
- B3: 12,70 m
- B4: 15,80 m

- c. **Cossos sortints:** En aquest conjunt es prohibeixen els cossos i elements sortints exceptuant els elements que estan definits a la fitxa del Catàleg del conjunt històric urbanístic de l'Eixample Morató.

Subsecció 3. Subzona R2e. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic de les Rambles exteriors i dels eixamples del segle XIX

Article 151. Definició de la subzona R2e

Aquesta subzona defineix per una banda als creixements al llarg de les rambles exteriors i per l'altre el creixement en eixample més moderns del segle XIX. Són edificis on les parcel·lacions són més grans normalment múltiples de la tradicional, i el tipus d'edificació intervé ja el mestre d'obres i arquitectes. Aquest tipus de creixement el trobem al llarg de totes les rambles en la part de fora del recinte emmurallat, a la zona del Pla de Balenyà, primers trams del carrer de Gurb i de Manlleu.

Article 152. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2e (MP04)

○ PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- **Forma de la parcel·la urbana (estructura parcel·lària):** No tindran la consideració d'edificis en fora d'ordenació, ni volum disconforme aquells que es trobin en parcel·les afectades per vialitat que tinguin la condició de solar per un altre dels seus fronts.

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal (edificabilitat teòrica):** Si l'edifici existent no ha esgotat sostre edificable màxim teòric es permetrà assolir-lo augmentant prioritàriament la fondària i/o l'alçada de la última planta reculada un mínim de 3,60 m, a no ser que l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. Seguirà la tramitació establerta en l'**Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció** i els paràmetres definits en l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.
- b. **Alçària reguladora màxima:** En els edificis de protecció arquitectònica i ambiental es mantindrà l'alçada existent a pla de façana, així com, a al mesura que sigui possible, la posició dels forjats. En el cas de nova construcció, si l'aplicació dels criteris d'habitabilitat fes impossible el manteniment de l'alçada legalment consolidada es podrà assolir, per al nombre de plantes les alçades reguladores següents:
- B: 4,00 m
 - B1: 7,10 m
 - B2: 10,20 m
 - B3: 13,30 m
 - B4: 16,40 m

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

Subsecció 4. Subzona R2f. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic aïllat 1, raval.

Article 153. Definició de la subzona R2f

Aquesta subzona defineix els creixements al llarg d'antics camins d'entrada a la ciutat. Aquests conjunts però s'han anat transformant i actualment són pocs els edificis que mantenen la identitat originària. Aquests edificis passen a convertir-se en conjunts aïllats per la falta de continuïtat de la tipologia edificatòria. Són edificis situats al llarg del carrer de Sant Jordi, del carrer del Raval Cortines, del carrer de Montserrat, del carrer del Bisbe Torras i Bages i de la carretera de Roda. També s'inclou en aquests conjunts arquitectònics aïllats, el conjunt de cases del carrer de la Torre dels Caputxins.

Article 154. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2f

1. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal (edificabilitat teòrica):** Si l'edifici existent no ha esgotat el sostre edificable màxim teòric es permetrà assolir-lo augmentant prioritàriament la fondària, a no ser que l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. Seguirà la tramitació establerta en l'**Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció** i els paràmetres definits en l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.
- b. **Nombre màxim de plantes:** En general es mantindrà el nombre de plantes legalment consolidades amb anterioritat al POUM, a no ser que l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent, com a màxim el nombre de plantes serà el que es defineix en els plànols d'ordenació.
- c. **Alçària reguladora màxima:** En els edificis amb un grau de protecció arquitectònica i ambiental es mantindrà, a la mesura que sigui possible, la posició dels forjats. En el cas de nova construcció, si l'aplicació dels criteris d'habitabilitat fes impossible el manteniment de l'alçada legalment consolidada es podrà assolir, per al nombre de plantes les alçades reguladores següents:
- B: 3,40 m
 - B1: 6,50 m
 - B2: 9,60 m
 - B3: 12,70 m
 - B4: 15,80 m
- d. **Cossos sortints:** En aquest conjunt es prohibeixen els cossos i elements sortints exceptuant els definits a la fitxa del Catàleg del conjunt històric arquitectònic aïllat 1, raval (F 000 001).

Subsecció 5. Subzona R2g. Teixits antics, conjunt històric arquitectònic aïllat 2, les Adoberies

Article 155. Definició de la subzona R2g

Aquesta subzona comprèn part del teixit urbà de l'antic barri de les Clotes, que el traçat de la primera muralla al segle XII va deixar fora. Conté totes les edificacions i les construccions incloses dins de l'àmbit de la declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), aprovada per la Generalitat de Catalunya el dia 17 de febrer de 2009 i publicada al DOGC el dia 19 de febrer de 2009.

L'estructuració tipològica dels edificis respon a l'agrupació reiterada d'unitats de producció artesanals seguint la riba del riu. Els edificis són el resultat d'un llarg procés d'adaptació a les necessitats adoberes al llarg dels anys.

Article 156. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2g

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. **Nombre màxim d'habitatges per parcel·la:** El nombre màxim d'habitatges serà el que, arrodonit a l'enter més proper, en resulti de dividir la superfície construïda prevista per a ús d'habitatge per 120 m²st; o, altrament i de forma opcional, aplicar la densitat màxima d'1 habitatge per planta en la que s'admeti l'ús d'habitatge independent.

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

- a. **Fondària Edificable màxima:** Es mantindrà la fondària existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal:** Es mantindrà la volumetria i l'edificació existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM.
- b. **Nombre màxim de plantes:** Es mantindrà l'existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM.
- c. **Alçària reguladora màxima:** Es mantindrà l'alçada existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM, així com, a la mesura que sigui possible, la posició dels forjats.
- d. **Cossos sortints:** No s'admeten els cossos sortints exceptuant els existents a l'entrada en vigor del POUM.

Subsecció 6. Subzona R2h. Teixits antics, conjunt històric urbanístic del centre de La Guixa.

Article 157. Definició de la subzona R2h

Aquesta subzona és la que correspon al creixement històric del poble de La Guixa, que es començà a formar al segle XVIII al llarg del camí ral de Vic a Santa Eulàlia de Riuprimer i es consolidà en el darrer quart del segle XIX amb la construcció de l'església.

Són els edificis situats al llarg del carrer del Call i del carrer Major i al voltant de l'església.

Article 158. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2h

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

- a. **Fondària edificable màxima:** Complementant el que estableixen els paràmetres comuns de la zona R2, la fondària edificable màxima dels edificis en relació al número de plantes és la següent:

- B3: Profunditat màxima de 15,00 m
- B2: Profunditat màxima de 18,50 m
- B1: Profunditat màxima de 22,00 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal (edificabilitat teòrica):** Si l'edifici existent no ha esgotat el sostre edificable màxim es permetrà assolir-lo augmentant prioritàriament la fondària, a no ser que l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. Seguirà la tramitació establerta en l'**Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció** i els paràmetres definits en l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.

En aquelles parcel·les que donin façana al carrer Major i el carrer de les Escoles i que tinguin la mateixa qualificació R2h, l'edificació podrà ocupar el 100% de la parcel·la mantenint la volumetria i l'edificació existent dels edificis del carrer Major que tenen un grau de protecció arquitectònic i ambiental.

- b. **Nombre màxim de plantes:** En general es mantindrà el nombre de plantes existents a l'entrada en vigor del POUM, a no ser que l'estudi històric-arquitectònic determini una solució diferent, com a màxim el nombre de plantes serà de B3.
- c. **Alçària reguladora màxima:** En els edificis amb un grau de protecció arquitectònica i ambiental es mantindrà l'alçada existent a pla de façana, així com, a la mesura que sigui possible, la posició dels forjats. En el cas de nova construcció, si l'aplicació dels criteris d'habitabilitat fes impossible el manteniment de l'alçada legalment consolidada es podrà assolir, per al nombre de plantes les alçades reguladores següents:

- B: 3,40 m
- B1: 6,50 m
- B2: 9,60 m
- B3: 12,70 m

- d. **Cossos sortints:** En aquest conjunt es prohibeixen els cossos i elements sortints exceptuant els definits a la fitxa del Catàleg del conjunt històric urbanístic de la Guixa. (Fitxa H 000 001)

Subsecció 7. Subzona R2i. Industrial històric.

Article 159. Definició de la subzona R2i

S'integren en aquesta subzona les edificacions d'origen industrial que tenen un especial valor o interès arquitectònic, històric, patrimonial o cultural. Les antigues fàbriques de l'indústria pellaire del carrer de Sant Francesc, la fàbrica "Nova" del carrer de Sant Jordi, i la fàbrica del carrer de Manel de Pedrolo.

Article 160. Paràmetres d'ordenació aplicables a la subzona R2i

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

- a. **Fondària edificable màxima:** Es mantindrà la fondària existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM.

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- a. **Edificació principal:** Es mantindrà la volumetria i l'edificació existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM, exceptuant la fàbrica de la cantonada del carrer de Sant Francesc amb carrer de la Soledat que tindrà el sostre edificable màxim que determina el plànol d'ordenació. En aquest últim cas es seguirà la tramitació establerta en l'**Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció** i els paràmetres definits en l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.
- b. **Nombre màxim de plantes:** Es mantindrà el nombre de plantes existents legalment consolidades amb anterioritat al POUM, exceptuant la fàbrica de la cantonada del carrer de Sant Francesc amb carrer de la Soledat que tindrà el nombre màxim de B3.
- c. **Alçària reguladora màxima:** Es mantindrà l'alçada existent en el moment de l'entrada en vigor del POUM, així com la posició dels forjats, exceptuant la fàbrica de la cantonada del carrer de Sant Francesc amb carrer de la Soledat que tindrà una alçada màxima de B3.
- d. **Cossos sortints:** No s'admeten els cossos sortints exceptuant els existents a l'entrada en vigor del POUM.

Secció 3. Zona d'ordenació en illa tancada (clau R3)

Article 161. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona d'ordenació en illa tancada (clau R3) aquelles zones d'eixample modern, amb edificacions entre mitgeres i alineades a vial.

2. Totes les subzones d'aquesta zona es regulen pels paràmetres d'ordenació corresponents a l'edificació situada en relació al 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 illa tancada entre mitgeres:
 - Subzona R3a. Illa tancada 1
 - Subzona R3b. Illa tancada 2
 - Subzona R3c. Illa tancada 3
 - Subzona R3d. Illa tancada 4
 - Subzona R3e. Illa tancada 5

Article 162. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R3

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
 - Parcel·la mínima: segons cada subzona
 - Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
 - Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
 - Terreny i pendent: segons paràmetres generals
 - Solar: segons paràmetres generals
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació
 - Sostre màxim: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació
 - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: segons paràmetres generals
 - Ocupació màxima: segons plànols
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Línia d'edificació: segons plànols
 - Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

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

- Alineació de l'edificació respecte el carrer: Segons plànols
- Front principal i front secundari: segons paràmetres generals
- Fondària Edificable màxima: Segons plànols o bé aquella especificada en la subzona
- Parets mitgeres: segons paràmetres generals
- Pati d'illa: segons paràmetres generals
- Pati davanter i pati posterior: segons paràmetres generals
- Edificacions en patis d'illa: segons paràmetres generals

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 plànols
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: aquell definit per a edificacions situades en relació amb el carrer.
- Planta baixa: La planta baixa es determina en relació amb el carrer
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals
- Planta Altell: segons cada subzona
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Planta sota-coberta / Planta Àtic: 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

Subsecció 1. Subzona R3a

Article 163. Definició de la subzona R3a

Comprèn tota la part del teixit construït en illes tancades de les zones a l'entorn del carrer de Jacint Verdaguer, el barri del Remei i al llarg de la ronda de Francesc Camprodon.

La regulació normativa d'aquesta àrea té per objecte el manteniment de la seves característiques, amb predomini de l'ús plurifamiliar juntament amb un marcat caràcter comercial, especialment en planta baixa i planta primera.

Article 164. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3a

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 150 m²
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,50 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Alçària reguladora màxima:
 - B: 5,15 m
 - B1: 8,25 m
 - B2: 11,35 m
 - B3: 14,45 m

- B4: 17,55 m
- B5: 20,65 m
- B6: 23,75 m
- Planta Altell: S'admeten els altells, vinculats a la planta baixa i sense accés independent, enretirats 3 m respecte la façana. Els altells no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat, d'acord amb els Paràmetres Urbanístics (Títol IX)

Subsecció 2. Subzona R3b

Article 165. Definició de la subzona R3b (MP04)

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

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

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

Article 166. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3b (MP01) (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 150 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,50 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

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

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,15 m
 - B1: 7,25 m
 - B2: 10,35 m
 - B3: 13,45 m
 - B4: 16,55 m
 - B5: 19,65 m
 - B6: 22,75 m
- Planta Altell: No s'admet

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

Subsecció 3. Subzona R3c

Article 167. Definició de la subzona R3c

S'integren en aquesta subzona aquells creixements que, en planta baixa són continus i alineats a vial, mentre que en les plantes pis es configuren com a blocs aïllats, mantenint una alineació constant i una separació entre ells.

Article 168. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3c

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 180 m²
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,50 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,15 m
 - B1: 7,25 m
 - B2: 10,35 m
 - B3: 13,45 m
 - B4: 16,55 m
 - B5: 19,65 m
- Planta Altell: No s'admet

Subsecció 4. Subzona R3d

Article 169. Definició de la subzona R3d

Comprèn la part del teixit urbà amb creixement alineat a vial, allunyat del centre i amb predomini de l'ús residencial en totes les seves plantes. Es tracta de la tipologia predominant al barri de la Serra-de-Senferm, a la zona est del barri de l'Estadi, i al barri del Vivet del nucli de La Guixa.

La regulació normativa d'aquesta subzona té per objecte el manteniment de les seves característiques residencials.

Article 170. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3d

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 150 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,1 m
 - B1: 6,20 m
 - B2: 9,30 m
 - B3: 12,40 m
- Planta Altell: No s'admet

Subsecció 5. Subzona R3e

Article 171. Definició de la subzona R3e

Comprèn la part del teixit urbà tradicional amb creixement alineat a vial, amb predomini de l'habitatge, però amb possibilitat de comerç i altres usos.

Article 172. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R3e

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 150 m²
 - No s'admetran parcel·lacions que continguin un sostre superior a l'edificabilitat resultant d'aplicar a la parcel·la la profunditat edificable en els plànols d'ordenació.
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6 m.

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

- Fondària edificable: En cada parcel·la, l'edificabilitat (obtinguda per aplicació del nombre de plantes, profunditat edificable i el 35% de la planta sota-coberta) es podrà ordenar fins a una fondària 2 m superior a la indicada en els plànols d'ordenació.
- L'aprofitament de la planta sota-coberta es podrà fer en relació a la profunditat indicada en els plànols.
- En tot cas, en els límits entre parcel·les l'edificació s'haurà d'ajustar a la profunditat indicada als plànols en una distància mínima d'1 m des del límit de parcel·la. Podran exceptuar-se d'aquest precepte aquelles parcel·les veïnes edificades mitjançant projecte conjunt.

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,15 m
 - B1: 7,25 m
 - B2: 10,35 m
 - B3: 13,45 m
 - B4: 16,55 m
 - B5: 19,65 m
 - B6: 22,75 m
- Planta Altell: No s'admet

Secció 4. Zona d'ordenació en illa oberta (clau R4)

Article 173. Definició i subzones ^(MP04)

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

Article 174. Condicions comunes d'ordenació de les subzones R4a, R4b, R4c, R4d, R4e i R4f

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació situada en relació a la parcel·la.

Article 175. Condicions comunes d'ordenació de les subzones R4g i R4h

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació situada en relació a la illa.

Article 176. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R4 ^(MP01)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
 - Parcel·la mínima: segons cada subzona

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

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

- a. Paràmetres propis del carrer:
- segons paràmetres generals
- b. Paràmetres de l'edificació en relació al carrer:
- Aquests paràmetres no són d'aplicació en aquesta zona

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: No s'admeten
- Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
- Sostre d'un edifici: segons paràmetres generals
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: aquell definit per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.
- Planta baixa: La planta baixa es determina en relació amb la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals. ~~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

Subsecció 1. Subzona R4a

Article 177. Definició de la subzona R4a

S'integren en aquesta subzona aquells creixements en blocs aïllats que provenen de l'execució del "Pla Parcial El Nadal", i part de l'execució del "Pla Parcial N152".

Article 178. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4a

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 1.350 m². En el seu interior s'hi haurà de poder inscriure un quadrat de 34 m de costat.
- Front mínim de parcel·la: 38,00 m

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

- Índex d'edificabilitat: 2,20 m²st/m²s
- Ocupació màxima: 70%
- Ocupació de la planta soterrani: 100%

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes:

Distància de l'edificació a carrer: Planta baixa: 3m si és habitatge

0m, si no és habitatge

Planta pis: retirat 6 m

Distància de l'edificació a límits: Planta baixa: 3 m

Planta pis: 6 m

Distància entre edificacions: per damunt de planta baixa: 12 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,10 m
 - B1: 6,20 m
 - B2: 9,30 m
 - B3: 12,40 m
 - B4: 15,50 m
 - B5: 18,60 m
 - B6: 21,70 m

Subsecció 2. Subzona R4b

Article 179. Definició de la subzona R4b

S'integren en aquesta subzona aquells creixements en blocs aïllats que provenen de l'execució del "Pla Parcial N-152".

Article 180. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4b

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 1.300 m²
 - Front mínim de parcel·la: 24,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 2,00 m²st/m²s
 - Ocupació màxima: segons plànols
 - Ocupació de la planta soterrani: 100%
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes:
 - Distància de l'edificació a carrer: segons plànols
 - Distància de l'edificació a límits: segons plànols
 - Distància entre edificacions: segons plànols

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 5,15 m
 - B1: 8,25 m
 - B2: 11,35 m
 - B3: 14,45 m
 - B4: 17,55 m
 - B5: 20,65 m
 - B6: 23,75 m

Subsecció 3. Subzona R4c

Article 181. Definició de la subzona R4c

S'integren en aquesta subzona aquells creixements en blocs aïllats que provenen de l'execució del "Pla Parcial de Sant Llàtzer".

Article 182. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4c**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:**

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 1.000 m²
 - Front mínim de parcel·la: 30,00 m excepte el bloc lineal
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat a les torres: 1,08 m²st/m²s
 - Índex d'edificabilitat al bloc lineal: 1,58 m²st/m²s
 - Ocupació màxima: segons plànols
 - Ocupació de la planta soterrani: 90%
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes:
 - Distància de l'edificació a carrer: segons plànols
 - Distància de l'edificació a límits: segons plànols
 - Distància entre edificacions: segons plànols

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,30 m
 - B1: 7,40 m
 - B2: 10,50 m
 - B3: 13,60 m
 - B4: 16,70 m

Subsecció 4. Subzona R4d**Article 183. Definició de la subzona R4d**

Configuren aquesta subzona blocs plurifamiliars que s'ordenen aïllats en la parcel·la.

Article 184. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4d ^(MP04)**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:**

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 400 m²
 - Front mínim de parcel·la: 13,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 0,9 m²st/m²s o bé l'indicat en els plànols d'ordenació

- Ocupació màxima: 40%

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes:
 - Distància de l'edificació a carrer: 3 m excepte en les edificacions preexistents a l'aprovació inicial del POUM, que mantindran l'existent.
 - Distància de l'edificació a límits: 2 m
 - Distància entre edificacions: 4 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

Subsecció 5. Subzona R4e

Article 185. Definició de la subzona R4e

Configuren aquesta subzona blocs plurifamiliars que s'ordenen aïllats en la parcel·la.

Article 186. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4e ^(MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
- Parcel·la mínima: 500 m²
 - Front mínim de parcel·la: 13,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
- Índex d'edificabilitat: 1,5 m²st/m²s
 - Ocupació màxima: 40%
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
- Separacions mínimes:
 - Distància de l'edificació a carrer: 0 m
 - Distància de l'edificació a límits: 3 m
 - Distància entre edificacions: 4 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,10 m

- B1: 6,20 m
- B2: 9,30 m
- B3: 12,40 m
- B4: 15,50 m
- B5: 18,60 m

Subsecció 6. Subzona R4f

Article 187. Definició de la subzona R4f

S'integren en aquesta subzona aquells blocs aïllats els quals defineixen les seves condicions d'ordenació a partir d'una edificabilitat, un gàlib i un nombre màxim de plantes.

Article 188. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R4f

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: superfície de cada unitat de subzona
 - Front mínim de parcel·la: 13,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: segons plànols
 - Ocupació màxima: segons plànols
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes: segons plànols

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 5,15 m
 - B1: 8,25 m
 - B2: 11,35 m
 - B3: 14,45 m
 - B4: 17,55 m
 - B5: 20,65 m

Subsecció 7. Subzona R4g

Article 189. Definició de la subzona R4g

S'integren en aquesta subzona aquelles edificacions que formen part de conjunts edificatoris consolidats.

Article 190. Consolidació urbanística de l'edificació en les subzones R4g

Les edificacions preexistents a la vigència del POUM que es trobin en qualsevulla de les subzones R4g no s'entendran disconformes amb aquest planejament, en el benentès que el POUM respecta la seva actual consolidació d'acord amb el planejament pre-vigent, a no ser que estiguin incloses en un polígon d'actuació urbanística o pla de millora urbana definits en alguna fitxa urbanística.

Article 191. Regulació de les condicions d'edificació en totes les subzones R4g

Les subzones R4g recullen conjunts d'edificacions executats en el seu moment segons un projecte unitari o una composició unitària, per la qual cosa, les noves intervencions que s'hi produeixin respectaran sempre aquest caràcter o composició unitaris, i així ho hauran de justificar en els projectes corresponents.

L'edificabilitat i el número de plantes màxim és el que es troba consolidat en el moment previ a l'aprovació del POUM.

Article 192. Condicions d'ordenació de les subzones R4g ^(MP01)

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

1. R4g1 Blocs del carrer Manel Galadies

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

Edificabilitat màxima: 10.150,00 m²st

2. R4g2 Portal de la Rambla 1

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

Edificabilitat màxima: 3.080,35 m²st

3. R4g3 Portal de la Rambla 2

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

Edificabilitat màxima: 4.479,28 m²st

4. R4g4 Hàbitat Catalunya

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

Edificabilitat màxima: 15.030,00 m²st

5. R4g5 Edifici Puigmal

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

Edificabilitat màxima: 11.443,14 m²st

6. R4g6 Blocs del carrer de les flors

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

Edificabilitat màxima: 10.035,98 m²st

7. R4g7 carrer Torras i Bages

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

Edificabilitat màxima: 2.818,56 m²st

8. R4g8 Colomer Munmany

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

Edificabilitat màxima: 15.500,00 m²st

9. R4g9 Colomer Munmany

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

Edificabilitat màxima: 6.750,00 m²st

10. R4g10 Colomer Munmany

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

Edificabilitat màxima: 17.325,00 m²st

11. R4g11 Vic 2

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

Edificabilitat màxima: 26.870,22 m²st.

12. R4g12 Cases del Sindicat

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

Edificabilitat màxima: 13.550,00 m²st

13. R4g13 Conjunt Sánchez Arjona

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

Edificabilitat màxima: 20.685,20 m²st

14. R4g14 Plaça d'Osona nord

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

Edificabilitat màxima: 14.567,24 m²st

15. R4g15 Plaça d'Osona

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

Edificabilitat màxima: 50.527,43 m²st

Subsecció 8. Subzona R4h

Article 193. Definició de la subzona R4h

S'integren en aquesta subzona aquells sòls en els quals es preveu una ordenació volumètrica flexible, que caldrà concretar a partir del planejament derivat o bé a partir d'una concreció d'ordenació de volums.

Article 194. Regulació de l'ordenació de la subzona R4h

Les condicions d'ordenació, quan no estigui previst un document de planejament derivat, es concretaran mitjançant un Pla de Millora urbana de regulació de l'ordenació de volums. Només en el cas que s'opti per l'ordenació indicativa representada en els plànols d'ordenació o es sol·liciti llicència per a tota la unitat de zona, es podrà substituir el PMU esmentat pel procediment de concreció de l'ordenació de volums previst per l'article 45 del RPLU.

La proposta d'ordenació podrà concretar l'ocupació, el nombre de plantes i les alçàries de l'edificació, sense superar l'edificabilitat màxima.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la o bé en relació a l'illa.

Article 195. Condicions d'ordenació i edificació de les subzones R4h**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:****a. Paràmetres propis de parcel·la:**

- Parcel·la mínima: parcel·lació preexistent a la vigència del POUM o bé aquella que es reguli mitjançant un planejament derivat.
- Front mínim de parcel·la: la preexistent a la vigència del POUM, la que es determini mitjançant un planejament derivat o bé 10 m

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

- Sostre màxim: segons plànols o bé segons planejament derivat
- Ocupació màxima: segons plànols o bé segons planejament derivat

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes: segons plànols o bé segons planejament derivat

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols o bé segons planejament derivat
- Alçària reguladora màxima: segons planejament derivat. En absència de regulació, s'estableix les següents alçàries:
 - B: 4,15 m
 - B1: 7,25 m
 - B2: 10,35 m
 - B3: 13,45 m
 - B4: 16,55 m
 - B5: 19,65 m

Secció 5. Zona d'ordenació en cases agrupades (clau R5)

Article 196. Definició i subzones ^(MP01)

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 zones d'aquesta zona es regulen pels paràmetres d'ordenació corresponents a l'edificació situada en relació amb el vial, i d'acord amb allò que s'especifica en cadascuna de les subzones.
3. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en cases agrupades:
 - Subzona R5a. Cases agrupades 1, alineades a vial
 - Subzona R5b. Cases agrupades 2, alineades a vial
 - Subzona R5c. Cases agrupades 3, alineades a vial
 - Subzona R5d. Cases agrupades amb configuració flexible

Article 197. Condicions d'ordenació aplicables a la zona d'ordenació en cases agrupades (clau R5)

1. En cas de noves ordenacions i/o nous planejaments derivats, l'agrupació constarà com a màxim de 8 unitats, si no s'especifica el contrari en les determinacions de la subzona corresponent, que hauran de resoldre l'aparcament de manera conjunta i només s'admetran 2 accessos (entrada/sortida) d'aparcament per a cada agrupació. Aquesta obligació de resoldre l'aparcament de manera conjunta no serà exigible en supòsits d'agrupacions en els que, amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM, hagin estat objecte de reparcel·lació, hagin sol·licitat llicència d'obres, o bé hi consti efectivament implantat algun habitatge.
2. Ocupació en soterrani: es permetrà una planta soterrani que podrà ocupar una fondària edificable igual a la major que resulti de les dues següents: 20m des de la línia de façana i/o línia de carrer, o la distància entre la línia de carrer i la profunditat edificable del rengle.

Article 198. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R5

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
 - Parcel·la mínima: segons cada subzona
 - Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
 - Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
 - Terreny i pendent: segons paràmetres generals
 - Solar: segons paràmetres generals
 - b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació

- Sostre màxim: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: segons paràmetres generals
- Ocupació màxima: segons plànols

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
- Separacions mínimes i fixes: segons plànols o bé aquella definida a la subzona
- Línia d'edificació: segons plànols
- Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

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

- Alineació de l'edificació respecte el carrer: Segons plànols
- Front principal i front secundari: segons paràmetres generals
- Fondària Edificable màxima: Segons plànols o bé aquella especificada en la subzona
- Parets mitgeres: segons paràmetres generals
- Pati d'illa: segons paràmetres generals
- Pati davanter i pati posterior: segons paràmetres generals
- Edificacions en patis d'illa: segons paràmetres generals

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 plànols
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols o bé aquell especificat en la subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: especificat en cada subzona
- Planta baixa: en cada subzona s'especifica si la planta baixa es determina en relació amb el carrer o en relació a la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Planta sota-coberta / Planta Àtic: segons paràmetres generals
- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

Subsecció 1. Subzona R5a

Article 199. Definició de la subzona R5a

Aquesta subzona correspon majoritàriament a aquells creixements d'habitatges unifamiliars en filera que s'ordenen segons edificació situada en relació al vial.

Article 200. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5a

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 180 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m.
2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:
 - Fondària edificable màxima: segons plànols
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
 - B3: 12,40 m
 - Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació al carrer
 - Planta baixa: en relació al carrer

Subsecció 2. Subzona R5b

Article 201. Definició de la subzona R5b

S'integren en aquesta subzona aquells creixements d'habitatges unifamiliars en filera que provenen de l'execució del "Pla Parcial de Sant Llàtzer".

Article 202. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5b (MP01) (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: segons plànols
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 5,80 m
 - b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Alineació de l'edificació respecte el carrer: 5m
 - Distància de l'edificació a carrer: 5 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

- Fondària edificable màxima: 12 m

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 7,80 m
- Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació al carrer
- Planta baixa: en relació al carrer. La planta baixa es pot situar fins a 1,40 m per damunt de la rasant del carrer.

Subsecció 3. Subzona R5c**Article 203. Definició de la subzona R5c**

S'integren en aquesta subzona els habitatges unifamiliars en filera disposats en parcel·la petita i amb façana reduïda.

Article 204. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5c (MP01)**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:****a. Paràmetres propis de parcel·la:**

- Parcel·la mínima: 100 m²
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 5,50 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

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

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

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

Subsecció 4. Subzona R5d

Article 205. Definició de la subzona R5d (MP01) (MP04)

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

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

Article 206. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R5d (MP01) (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 180 m²
- Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 6,00 m

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER:

- Fondària edificable màxima: segons plànols
- Alineació de l'edificació respecte el vial: segons plànols
- Pati d'illa: en el subgrup R5d(1), les condicions del pati d'illa es regularan respecte la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Nombre màxim de plantes: segons plànols
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,10 m
 - B1: 6,20 m
 - B2: 9,30 m
- Punt d'aplicació de l'alçària reguladora: en relació amb la parcel·la, excepte el subgrup R5d(1) que serà en relació amb el carrer.
- Planta baixa: en relació amb la parcel·la, excepte en el subgrup R5d(1), en el qual el paviment de la planta baixa haurà d'estar situat a menys de 0,60 m per sobre la rasant teòrica dels laterals de la parcel·la definida en l'article 355.

Secció 6. Zona d'ordenació en cases aïllades (clau R6)

Article 207. Definició i subzones (MP01)

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. Totes les subzones d'aquesta zona es regulen pels paràmetres d'ordenació corresponents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, i d'acord amb allò que s'especifica en cadascuna de les subzones.
3. El POUM defineix les següents subzones dins la zona d'ordenació en cases aïllades:
 - Subzona R6a. Cases aïllades 1, parcel·la mitjana

- Subzona R6b. Cases aïllades 2, parcel·la mitjana
- Subzona R6c. Cases aïllades 3, parcel·la petita
- Subzona R6d. Cases aïllades 4, parcel·la mitjana
- Subzona R6e. Cases aïllades 5, parcel·la petita
- Subzona R6f. Cases aïllades 6, parcel·la mitjana
- Subzona R6g. Cases aïllades 7, parcel·la gran

Article 208. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones R6

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

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

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

- Índex d'edificabilitat: segons cada subzona
- Sostre màxim: resultat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat definit en cada subzona
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: segons paràmetres generals
- Ocupació màxima: segons cada subzona

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
- Separacions mínimes i fixes: segons cada subzona excepte en les edificacions preexistents a l'aprovació inicial del POUM, que mantindran l'existent.
- Adaptació topogràfica: segons paràmetres generals
- Línia d'edificació: segons paràmetres generals
- Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.

a. Paràmetres propis del carrer:

- segons paràmetres generals

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

- Aquests paràmetres no són d'aplicació en aquesta zona

4. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: segons cada subzona
- 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 plànols o bé aquell especificat en la 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 pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Planta sota-coberta / Planta Àtic: segons paràmetres generals
- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

Subsecció 1. Subzona R6a

Article 209. Definició de la subzona R6a

S'integren en aquesta subzona els creixements residencials unifamiliars i bifamiliars a la zones del "Castell d'en Planes", Santa Clara Vella i el Nadal (l'illa compresa entre els carrers de Miquel Martí i Pol i d'en Perot Rocaguinarda), així com la zona residencial delimitada per la carretera de Prats de Lluçanès, el Passeig d'en Pep Ventura i l'Eix Onze de Setembre, i altres creixements residencials dispersos.

Les edificacions 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.

Article 210. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6a (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

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

b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

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

carrer de Joan Miró, a la carretera de Prats o al Passeig d'en Pep Ventura, on serà del 40%

- En el nucli de la Guixa, on serà del 50%

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

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

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

Subsecció 2. Subzona R6b

Article 211. Definició de la subzona R6b

S'integren en aquesta subzona aquells creixements unifamiliars i bifamiliars situats en carrers principals i que presenten una diferència de cota important entre la seva façana al carrer i l'interior de la parcel·la.

Concretament, aquells creixements situats al carrer de Jaume I, El Conqueridor i el carrer de la Sagrada Família.

La gran diferència de cota, i el caràcter comercial d'ambdós carrers determinen les condicions d'edificació i ús d'aquesta subzona.

Article 212. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6b

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 400 m²

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

b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat: 1,2 m²st/m²s
- Ocupació màxima:
 - PB: 100%
 - P1: 40%
 - P2: 30%

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínima i fixes:
 - Distància a carrer: 0 m
 - Distància a límits:
 - PB: 0 m
 - P1 i P2: 2 m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: no s'admeten
- Nombre màxim de plantes: B2
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,50 m
 - B1: 6,60 m
 - B2: 9,90 m
- En el cas que la parcel·la limiti amb dos carrers, tindrà consideració de planta baixa aquella amb façana al carrer de cota més baixa. Així mateix, tindrà consideració de planta primera aquella que quedi situada a nivell de planta baixa del carrer de cota més alta, d'entre els dos que delimitin la parcel·la.

Subsecció 3. Subzona R6c

Article 213. **Definició de la subzona R6c** (MP04)

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

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

Article 214. **Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6c** (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: es mantindrà la parcel·lació del Pla parcial Sant Llàtzer
- b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat:
 - En parcel·les iguals o inferiors a 350 m²: 0,5 m²st/m²s
 - En parcel·les superiors a 350 m²: 0,42 m²st/m²s, amb un mínim de 175m²st
- Ocupació màxima: 30%

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínima i fixes:
 - Segons plànols

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: no s'admeten
- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,50 m
 - B1: 6,40 m
- Planta baixa: en aquesta subzona la planta baixa es podrà situar a 1,40 m per damunt de la rasant del carrer.
- En la tipologia d'habitatges aparellats, el projecte haurà de ser unitari pel conjunt edificat.

Subsecció 4. Subzona R6d

Article 215. Definició de la subzona R6d

S'integren en aquesta subzona els creixements residencials unifamiliars que, per la seva situació admeten un ventall d'usos més ampli.

Article 216. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6d

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 400 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà aquella preexistent a la vigència del POUM
- b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,50 m²st/m²s
 - Ocupació màxima
 - planta baixa: 50% o bé aquella indicada als plànols
 - planta pis: 50% o bé aquella indicada als plànols
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínima i fixes:
 - Distància a carrer: segons plànols
 - Distància a límits: segons plànols

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: no s'admeten
- Nombre màxim de plantes: B2 sens perjudici d'allò que s'indiqui en els plànols d'ordenació
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,10 m
 - B1: 6,20 m
 - B2: 9,30 m

Subsecció 5. Subzona R6e

Article 217. Definició de la subzona R6e

És la zona d'ordenació en la que el tipus dominant és l'edificació unifamiliar de poca alçada al voltant d'un pati i amb parets mitgeres o patis respecte els veïns.

Article 218. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6e

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 200 m²
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà de 13 m
- b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 0,8 m²st/m²s
 - Ocupació màxima: 75%, amb caràcter general, si bé en parcel·les preexistents inferiors a 200 m², s'admetrà una ocupació de 150 m² en planta
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínima i fixes:
 - 0 m a carrer
 - 0 m a límits

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: No s'admeten
- Nombre màxim de plantes: B
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 3,50 m

Subsecció 6. Subzona R6f

Article 219. Definició de la subzona R6f

S'integren en aquesta subzona aquells creixements residencials unifamiliars aïllats provinents de l'execució del "Pla Parcial El Nadal".

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

Article 220. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6f**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:**

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

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

Subsecció 7. Subzona R6g**Article 221. Definició de la subzona R6g**

Conformen aquesta subzona aquelles masies o creixements residencials familiars aïllats en sòl urbà que ocupen grans parcel·les i que, per les seves característiques, admeten una diversitat d'usos més gran.

Article 222. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona R6g

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la, sens perjudici del que s'indiqui en les condicions específiques de cada casa:
 - Parcel·la mínima: l'existent en el moment de l'aprovació del POUM
 - Front mínim de parcel·la: la façana mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació del POUM
- b. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: excepte regulació concreta per a cada conjunt, es reconeix l'edificabilitat legalment consolidada a data d'aprovació definitiva del POUM i es permeten les ampliacions següents:
 - Si l'edificabilitat és superior a $0,3 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$: ampliació d'un 25% del sostre
 - Si l'edificabilitat és inferior a $0,3 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$: es podrà ampliar fins a arribar a una edificabilitat de $0,35\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$
 - Ocupació màxima:
 - planta baixa: 35% o bé aquella preexistent a la vigència del POUM
 - planta pis: 35% o bé aquella preexistent a la vigència del POUM
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínima i fixes:
 - 6 m a carrer
 - 3 m a límits

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m^2 de sostre.
- Nombre màxim de plantes: B2 o bé aquella que s'especifiqui en la regulació específica de cada conjunt
- Alçària reguladora màxima: 10,00 m

3. A continuació s'enumeren les masies i cases incloses en aquesta clau, així com les condicions específiques, si n'hi ha, per a cada conjunt.

- a. Serrat del Caçador
- b. Can Vilaregut
- c. Can Puigdomènech:
 - Sostre màxim: $1.290 \text{ m}^2\text{st}$
 - Parcel·la mínima: 6.458 m^2
 - Front mínim de parcel·la: 13 m
 - N° màxim d'habitatges: 6
- d. El Vivet:
 - Sostre màxim: $1.992,93 \text{ m}^2$

- S'admet la construcció de cossos Annexos a l'edificació principal, amb un nombre màxim de plantes de B1.
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 40%
- e. Ca la Pilarin
- f. Can Fontseca
- g. Can Molas
- h. Can Serra

Secció 7. Zona industrial (clau A1)

Article 223. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona industrial les àrees de sòl destinades a la ubicació d'indústries, en formats diversos, així com de magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació i d'edificació, així com de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifiquen la delimitació específica d'àrees diferenciades en l'ordenació detallada del sòl urbà.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona industrial:
 - Subzona A1a. Industrial entre mitgeres
 - Subzona A1b. Industrial aïllada en parcel·les mitjanes
 - Subzona A1c. Industrial aïllada en parcel·les grans

Article 224. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona industrial (clau A1) ^(MP01)

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

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

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

Article 225. **Article eliminat** ^(MP04)

Article 226. Admissió dels tòtems en la zona industrial (clau A1)

1. En les subzones industrials (A1) s'admetrà la instal·lació de tòtems, sense perjudici d'allò que s'indiqui a les fitxes corresponents dels àmbits considerats "portes de la ciutat", incloses a l'Ordenança del paisatge.
2. Els tòtems, quan siguin admesos, hauran d'adaptar les seves característiques a les condicions definides a l'Ordenança del paisatge.

Article 227. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A1 ^(MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:
 - a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
 - Parcel·la mínima: segons cada subzona
S'admetran parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima, de superfície màxima 25 m², fent front a carrer, en les quals únicament s'admetrà l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.
 - Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
 - Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
 - Terreny i pendent: segons paràmetres generals
 - Solar: segons paràmetres generals
 - b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació, o bé aquell indicat en cada subzona
 - Sostre màxim: segons paràmetres generals
 - Ocupació màxima: segons plànols o bé aquella indicada a la subzona
 - c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
 - Separacions mínimes i fixes: definides en cada subzona. Quan la distància a carrer es trobi indicada mitjançant gàlibs als plànols d'ordenació, s'entendrà que la representació gràfica fa referència a la totalitat de la zona o subzona. En planta soterrani s'admetrà ocupar puntualment l'espai de separació a límits de parcel·la per a resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic.
 - Adaptació topogràfica: A la subzona A1a no resulta d'aplicació. A les subzones A1b i A1c, s'aplicaran els paràmetres generals.
 - Línia d'edificació: segons plànols a la subzona A1a i segons paràmetres generals a les subzones A1b i A1c.
 - Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

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

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

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

Subsecció 1. Subzona A1a. Industrial entre mitgeres

Article 228. Definició de la subzona A1a

S'integren en aquesta subzona les àrees industrials en les que la implantació de l'ús industrial es produeix per edificació en rengle, entre mitgeres. Inclou aquesta classificació el sòl que ha estat ordenat anteriorment en el sentit expressat, en execució del planejament urbanístic general o derivat.

Article 229. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1a (MP01) (MP02)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 600 m²
 - Front mínim de parcel·la: 10 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,30 m²st/m²s o bé aquella que consti indicada en els plànols.
 - Ocupació màxima: segons plànols
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes i fixes:
 - Distància a carrer: 8 m, 5 m o 0 m segons plànols d'ordenació
 - Distància a límits: 3 m o 0 m segons plànols d'ordenació. Quan la parcel·la limiti amb una altra parcel·la amb la qualificació A1a, es permetrà que l'edificació abasti fins al límit de la parcel·la.

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

- Fondària Edificable màxima: Segons plànols

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals i un màxim de 6 m² de sostre.
- Sostre d'un edifici: segons aplicació de la resta de paràmetres
- Nombre màxim de plantes: B1
- Alçària reguladora màxima: 10 m. En el supòsit de què s'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m
En la subzona A1a(1), s'admetran alçades de fins a 16 m per l'existència d'elements tècnics o bé per activitats que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar l'alçada reguladora màxima general de 10 m, sense que aquesta major alçada suposi un increment del sostre edificable.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer

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

5. Intensitat d'ús: es permet 1 activitat per cada front de carrer i/o una activitat per cada 400 m² de mitjana de sostre construït.

6. Per a les parcel·les jurídicament conformades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM i que la seva superfície sigui menor a 600 m², s'estableix una alçada reguladora màxima de 16 m i un màxim de plantes de B2.
7. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Subsecció 2. Subzona A1b. Industrial aïllada en parcel·les mitjanes

Article 230. Definició de la subzona A1b

S'integren en aquesta subzona les àrees industrials en les que la implantació de l'ús industrial es produeix segons el tipus d'ordenació d'edificació situada en relació a la parcel·la en parcel·les de mida mitjana. Dins d'aquesta subzona, es distingeix el subgrup A1b(1), només a efectes de regular-ne amb més precisió les separacions mínimes a carrer i a límits.

Article 231. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1b ^(MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 1.500 m²
 - Front mínim de parcel·la: 20,00 m.
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,80 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
 - Ocupació màxima: 70% d'ocupació de la parcel·la, excepte quan s'indiqui una ocupació diferent en els plànols d'ordenació mitjançant gàlibs o coeficients
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes a vials: 5 metres, excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació
 - Separacions mínimes a partions
 - A la subzona A1b: 5 metres
 - A la subzona A1b(1): 3 metres

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals. Aquestes es poden disposar en l'espai lliure de parcel·la.
- Nombre màxim de plantes: B3 o bé aquella que consti indicada als plànols d'ordenació.

- Alçària reguladora màxima: en general 16 m.
 - S'admetran alçades superiors per l'existència d'elements tècnics o bé per activitats que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. En aquests casos caldrà respectar les següents determinacions:
 - La major alçada no pot comportar un increment del sostre edificable.
 - Prenent com a referència el "*volum edificable màxim*" (resultat d'aplicar l'alçada màxima de 16 metres a l'ocupació màxima de la parcel·la) caldrà compensar aquell volum que s'edifiqui per damunt de l'alçada reguladora amb la reducció de l'ocupació que sigui necessària per a assolir una reducció del "*volum edificable màxim*", en una proporció 2:1. (*compensar cada 2m³ edificats per damunt dels 16 m d'alçada amb la reducció d'1 m³ del volum edificable definit*)
 - La separació al límit de la parcel·la corresponent s'incrementarà en una proporció de 1:4 a partir dels 16 metres d'alçada. (*incrementar la separació a límit 1 metre per cada 4 metres que sobrepassi els 16 metres previstos amb caràcter general*)
 - Els volums que superin l'alçada màxima reguladora aplicable amb caràcter general hauran de concretar el seu tractament exterior (materials, cromatisme, textura, etc.) mitjançant l'*estudi d'impacte i integració paisatgística en sòl urbà* definit a l'Ordenança del paisatge.
 - En aquelles parcel·les amb façana a la carretera de Roda, aquest volum d'alçada superior s'haurà de separar 40 m del voral de la carretera.
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
 - Planta baixa: en relació a la parcel·la
3. Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que el promig de totes les entitats o elements resultants sigui de, com a mínim, 400 m² de sostre.
4. En els solars amb accés des dels carrers de Lleida, de Ripoll, d'Igualada, de Mataró i de Santa Coloma de Farners, es disposarà un únic accés per a tota la parcel·la.
5. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Subsecció 3. Subzona A1c. Industrial aïllada en parcel·les grans

Article 232. Definició de la subzona A1c

S'integren en aquesta subzona les àrees industrials en les que la implantació de l'ús industrial es produeix segons el tipus d'ordenació d'edificació situada en relació a la parcel·la en parcel·les de mida gran. Dins d'aquesta subzona, es distingeix el subgrup A1c(1), només a efectes de regular-ne amb més precisió les separacions mínimes a carrer i a límits.

Article 233. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1c (MP04)**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:**

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 2.500 m²
 - Front mínim de parcel·la: 30,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,80 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
 - Ocupació màxima: 70% d'ocupació de la parcel·la, excepte quan s'indiqui una ocupació diferent en els plànols d'ordenació mitjançant gàlibs o coeficients
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes i fixes a vials: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions mínimes seran les següents:
 - A la subzona A1c: 10 metres
 - A la subzona A1c(1): 8 metres
 - Separacions mínimes a partions:
 - A la subzona A1c: 5 metres
 - A la subzona A1c(1): 3 metres

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

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

- En aquelles parcel·les amb façana a la carretera de Roda, aquest volum d'alçada superior s'haurà de separar 40 m del voral de la carretera.
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
 - Planta baixa: en relació a la parcel·la
3. Condicions de compartimentació i d'intensitat d'ús:
- a. Per a parcel·les situades a l'oest del riu Gurri:
 - Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que el promig de totes les entitats o elements resultants sigui de, com a mínim, 400 m² de sostre.
 - Activitats en parcel·la: es permeten diverses activitats en una mateixa parcel·la, sempre que el promig del sostre destinat a les corresponents activitats sigui de 400 m².
 - b. Per a parcel·les situades a l'est del riu Gurri:
 - Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal amb un màxim de dues propietats per parcel·la.
 - Activitats en parcel·la: es permeten dues activitats per parcel·la
4. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Secció 8. Zona de serveis (clau A2)

Article 234. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona de serveis els àmbits productius centrats bàsicament en l'activitat terciària o d'algunes activitats tradicionals.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona de serveis:
 - Subzona A2a. Terciari en entorn industrial disposat entre mitgeres
 - Subzona A2b. Terciari en entorn industrial disposat en edificació aïllada.
 - Subzona A2c. Terciari urbà alineat a vial.
 - Subzona A2d. Terciari urbà en edificació aïllada.
 - Subzona A2e. Terciari de baixa ocupació

Article 235. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona de serveis (clau A2)

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 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.

Article 236. Admissió dels tòtems en la zona de serveis (clau A2)

1. A les subzones A2c i A2d no s'admeten els tòtems.
2. En les subzones de serveis A2a i A2b s'admetrà la instal·lació de tòtems, sense perjudici d'allò que s'indiqui a les fitxes corresponents dels àmbits considerats "portes de la ciutat", incloses a l'Ordenança del paisatge.
3. Els tòtems, quan siguin admesos, hauran d'adaptar les seves característiques a les condicions definides a l'Ordenança del paisatge.

Article 237. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A2 (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
- Parcel·la mínima: segons cada subzona
S'admetran parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima, de superfície màxima 25 m², fent front a carrer, en les quals únicament s'admetrà l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.
- Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
- Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
- Terreny i pendent: segons paràmetres generals
- Solar: segons paràmetres generals

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

- Índex d'edificabilitat: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació, o bé aquell indicat en cada subzona
- Sostre màxim: segons paràmetres generals
- Ocupació màxima: segons plànols o bé aquella indicada a la subzona

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals
- Separacions mínimes i fixes: definides en cada subzona. Quan la distància a carrer es trobi indicada mitjançant gàlils als plànols d'ordenació, s'entendrà que la representació gràfica fa referència a la totalitat de la zona o subzona. En planta soterrani s'admetrà ocupar puntualment l'espai de separació a límits de parcel·la per a resoldre connexions subterrànies entre parcel·les o amb l'espai públic.

- Adaptació topogràfica: A les subzones A2a i A2c no resulta d'aplicació. A les subzones A2b i A2d, s'aplicaran els paràmetres generals.
- Línia d'edificació: segons plànols a les subzones A2a i A2c i segons paràmetres generals a les subzones A2b i A2d.
- Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

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

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

3. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: especificat en cada subzona
- Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
- Sostre d'un edifici: segons plànols o bé aquell indicat a la subzona
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols o bé aquell especificat en la subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: especificat en cada subzona
- Planta baixa: en cada subzona s'especifica si la planta baixa es determina en relació amb el carrer o en relació a la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals
- Planta Altell: segons paràmetres generals
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Coberta i elements per sobre l'alçària reguladora: segons paràmetres generals
- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals

Subsecció 1. Subzona A2a. Terciari en entorn industrial disposat entre mitgeres

Article 238. Definició de la subzona A2a

S'integren en aquesta subzona aquells sòls situats en l'entorn industrial i ordenats entre mitgeres, amb predomini d'usos terciaris.

Article 239. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2a ^(MP01)**1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:****a. Paràmetres propis de parcel·la:**

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Front mínim de parcel·la: 10,00 m

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

- Índex d'edificabilitat: 1,30 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una altra edificabilitat màxima en els plànols d'ordenació
- Ocupació màxima: segons plànols
- Ocupació soterrani: 100% de la superfície de la parcel·la. Un 50% de l'espai lliure de parcel·la no ocupat per la planta baixa haurà de ser enjardinat. Aquest espai es situarà preferentment en un lloc visible des de la via pública.

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes i fixes: Distància de l'edificació a límits: excepte quan consti indicada mitjançant 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'ordini tota una filera de forma conjunta, l'alçada reguladora màxima augmenta en 0,5 m. Podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer

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

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

Subsecció 2. Subzona A2b. Terciari en entorn industrial disposat en edificació aïllada

Article 240. Definició de la subzona A2b

S'integren en aquesta subzona aquells sòls situats en l'entorn industrial i ordenats en edificació situada en relació amb la parcel·la.

Article 241. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2b (MP01) (MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 1500 m²
 - Front mínim de parcel·la: 20,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,80 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una altra edificabilitat màxima en els plànols d'ordenació.
 - Ocupació màxima: 70%. Ocupació sotterrani 100%.
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes a vials: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions a vials seran de 5m excepte a la carretera de Manlleu i a la carretera de Sant Hipòlit, que serà de 8m)
 - Separacions mínimes a partions: excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació, les separacions a partions seran de 5m.

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals. Aquestes es poden disposar en l'espai lliure de parcel·la.
- Sostre d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: B3, si bé, amb independència d'allò que es reculli en els plànols d'ordenació, l'ús hotel·ler admetrà B4. En qualsevol cas, podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, tot respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 4,00 m
 - B1: 8,00 m

- B2: 12,00 m
 - B3: 16,00 m
 - B4: 19,00 m (només ús hotel·ler)
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb la parcel·la
 - Planta baixa: determinada en relació a la parcel·la
3. Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que el promig de totes les entitats o elements resultants sigui de, com a mínim, 400 m² de sostre.
 4. Activitats en parcel·la: es permeten varies activitats en una mateixa parcel·la, sempre que el promig del sostre destinat a les corresponents activitats sigui de 400 m².
 5. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.

Subsecció 3. Subzona A2c. Terciari urbà alineat a vial

Article 242. Definició de la subzona A2c

S'integren en aquesta subzona aquells sòls situats en l'entorn urbà i ordenats segons edificació situada en relació al vial.

Article 243. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2c

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 150 m²
- Front mínim de parcel·la: 6,50 m

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

- Índex d'edificabilitat: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació. En absència de regulació als plànols, s'aplicaran les condicions de l'entorn on s'emplaça.
- Ocupació màxima: segons plànols

c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes i fixes: segons plànols

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: no s'admeten
- Sostre d'un edifici: segons plànols
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols d'ordenació, amb un màxim de B5. En qualsevol cas, podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, tot respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 5,00 m
 - B1: 8,50 m
 - B2: 12,00 m
 - B3: 15,50 m
 - B4: 19,00 m
 - B5: 22,50 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació amb el carrer
- Planta baixa: determinada en relació amb el carrer

Subsecció 4. Subzona A2d. Terciari urbà en edificació aïllada

Article 244. Definició de la subzona A2d

S'integren en aquesta subzona aquells sòls situats en l'entorn urbà i ordenats segons edificació situada en relació amb la parcel·la.

Article 245. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2d ^(MP04)

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 700 m²
 - Front mínim de parcel·la: 15,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 1,40 m²st/ m²s, excepte quan s'indiqui una edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
 - Ocupació màxima: 80%. Soterrani 100%.
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes a vial: segons plànols. Si en els plànols no hi consta indicada cap distància, la separació és 0m.
 - Separacions mínimes a partions:

- A la subzona A2d: 3m
- A la subzona A2d(1): 0m

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: No s'admeten
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols. En qualsevol cas, podran implantar-se edificacions en aquesta subzona que, tot respectant l'alçada reguladora màxima, no es disposin amb el mateix nombre de plantes definit en els plànols d'ordenació.
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 5,00 m
 - B1: 8,50 m
 - B2: 12,00 m
 - B3: 15,50 m
 - B4: 19,00 m
 - B5: 22,50 m
 - B6: 26,00 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
- Planta baixa: es determina en relació en relació a la parcel·la

Subsecció 5. Subzona A2e. Terciari de baixa ocupació

Article 246. Definició de la subzona A2e

S'integren en aquesta subzona aquells sòls destinats a usos terciaris, principalment a l'aire lliure i que requereixen una mínima ocupació del sòl.

Article 247. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A2e

1. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

- a. Paràmetres propis de parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 600 m²
 - Front mínim de parcel·la: 10,00 m
- b. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
 - Índex d'edificabilitat: 0,1 m²st/m²s, amb un màxim de 100m²
 - Ocupació màxima: 10%
 - Ocupació soterrani: 50%
- c. Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - Separacions mínimes i fixes: Distància de l'edificació a límits: l'edificació respectarà una distància de 5 m a vials, 3 m a partions i 3 m a fons de parcel·la.

2. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: no s'admeten
- Nombre màxim de plantes: B
- Alçària reguladora màxima:
 - B: 4m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
- Planta baixa: determinada en relació a la parcel·la

Capítol III Els polígons d'actuació urbanística

Article 248. Delimitació i ordenació dels diferents polígons d'actuació urbanística

1. En el sòl urbà el POUM delimita 43 polígons d'actuació, i precisa en el seu àmbit les determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Els polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM són els següents:

▪	P.A.U.	01	Pinsos Sant Antoni
▪	P.A.U.	02	Farinera Ylla
▪	P.A.U.	03	Coll de Vic
▪	P.A.U.	04	Camí Ral de Manlleu
▪	P.A.U.	05	Aliança- La Central
▪	P.A.U.	06	Mil·lenari
▪	P.A.U.	07	Carrer Jaume I
▪	P.A.U.	08	Vigatà
▪	P.A.U.	09	Illa Pavicsa
▪	P.A.U.	10	Carrer del Camp
▪	P.A.U.	11	Carrer Sant Jordi
▪	P.A.U.	12	Baumann
▪	P.A.U.	13	Carretera de Roda 1
▪	P.A.U.	14	Carrer de Manuel Galadies
▪	P.A.U.	15	Carrer de Teodor de Mas 1
▪	P.A.U.	16	Carrer de Teodor de Mas 2
▪	P.A.U.	17	Carrer de Josep Deloncle 1
▪	P.A.U.	18	Carrer de Josep Deloncle 2
▪	P.A.U.	19	Joan Amades
▪	P.A.U.	20	Gurri nord 1
▪	P.A.U.	21	Can Gasparó
▪	P.A.U.	22	Carrer de Collsacabra
▪	P.A.U.	23	Carrer de Montserrat
▪	P.A.U.	24	Prat d'en Galliners
▪	P.A.U.	25	Aluders 1
▪	P.A.U.	26	Aluders 2
▪	P.A.U.	27	Avinguda Olímpia-Andersen
▪	P.A.U.	28	El Nadalet
▪	P.A.U.	29	Eix Onze de Setembre 1

▪	P.A.U.	30	Eix Onze de Setembre 2
▪	P.A.U.	31	Eix Onze de Setembre 3
▪	P.A.U.	32	Eix Onze de Setembre 4
▪	P.A.U.	33	Eix Onze de Setembre 5
▪	P.A.U.	34	Eix Onze de Setembre 6
▪	P.A.U.	35	Eix Onze de Setembre 7
▪	P.A.U.	36	Eix Onze de Setembre 8
▪	P.A.U.	37	Can Pamplona
▪	P.A.U.	38	Can Baulenas
▪	P.A.U.	39	Can Garrofa 1-Ctra. de la Guixa
▪	P.A.U.	40	Passeig d'en Pep Ventura 1
▪	P.A.U.	41	Passeig d'en Pep Ventura 2
▪	P.A.U.	42	Sant Francesc
▪	P.A.U.	43	Martí Genís
▪	P.A.U.	44	Plaça de la Noguera
▪	P.A.U.	45	Parc de Sant Jaume
▪	P.A.U.	46	Curtits Codina 1
▪	P.A.U.	47	Curtits Codina 2
▪	P.A.U.	48	Serra-de-Senferm
▪	P.A.U.	49	El Pou del Call

3. Mitjançant les fitxes dels polígons d'actuació urbanística que han estat anunciats, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els àmbits i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular-los.
4. Les fitxes dels polígons d'actuació urbanística es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.
5. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes de cadascun dels polígons.

Article 249. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

1. La fitxa normativa per a cadascun dels polígons delimitats defineix l'àmbit, els objectius, la zonificació del sòl, els paràmetres urbanístics normatius d'aplicació, i la seva consideració de desenvolupament de sòl urbà consolidat o no consolidat. S'estructura en base als següents apartats:
 - a. Àmbit: Es defineix l'àmbit del polígon amb la superfície total expressada en m², segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Projecte de reparcel·lació dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques.
 - b. Objectius: Defineixen la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es determinen les reserves de sòl públic, així com el seu destí i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima, els usos admesos, les reserves de sòl per a la localització de l'habitatge en règim de protecció, i la densitat màxima d'habitatges (expressada en valor absolut de nombre màxim d'habitatges)

- d. Cessions: Cessió del sòl destinat a sistemes. Cessió de l'aprofitament urbanístic en els termes que assenyala el TRLUC.
 - e. Condicions de gestió i execució: s'estableix el sistema d'actuació, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.
 - f. Règim transitori d'edificació i usos: en determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el polígon no s'executi.
- 2. Les determinacions del POUM en els àmbits delimitats com a polígons d'actuació urbanística s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats a la memòria i a les fitxes corresponents. En casos de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a espais lliures i comunitaris. En el cas de les determinacions sobre densitats d'habitatges, s'aproximarà a l'enter més proper.
 - 3. Prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica i en aquesta prevaldrà la de major escala.
 - 4. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim, i les dels sòls públics tenen caràcter de mínims.
 - 5. Les cessions corresponents a sòls destinats a sistemes s'assenyalen a cada fitxa. Els percentatges assignats a cada sistema podran variar-se per tal de reconèixer la realitat física del sector o limitacions derivades de la implantació de servituds o proteccions, sempre i quan el percentatge total de superfície prevista per a sistemes dins del sector es mantingui.
 - 6. En cadascuna de les fitxes es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic, si és el cas, i de previsió de reserva de sostre d'habitatge de protecció, en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana.
 - 7. Pel que fa a aquells polígons que inclouen vials o altres sòls de domini públic ja cedits gratuïtament, cal tenir en compte que la superfície d'aquests terrenys no donarà dret a aprofitament urbanístic dins d'aquests polígons d'actuació.
 - 8. Els vestíbuls i espais comuns dels habitatges en planta baixa podran situar-se en l'espai destinat a altres usos.

Article 250. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística

- 1. Per a executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina a cada fitxa.
- 2. El projecte de reparcel·lació haurà de concretar el sostre edificable i el nombre d'habitatges o establiments de cada parcel·la, diferenciant els habitatges de règim lliure i els de règim protegit.
- 3. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en el polígon d'actuació, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes en el marc del municipi, d'acord amb les obligacions establertes en aquestes normes.
- 4. En relació a l'habitatge protegit que es fixa en determinats polígons, els terminis per a la seva construcció serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició

de solar; i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Capítol IV Els plans de millora urbana

Article 251. Delimitació i ordenació dels diferents plans de millora urbana ^(MP01)

1. En el sòl urbà el POUM delimita 10 plans de millora urbana, i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.
2. Els plans de millora urbana delimitats pel POUM són els següents:

▪	P.M.U.	01	Sant Miquel Xic
▪	P.M.U.	02	Carretera de Roda 2
▪	P.M.U.	03	Gurri nord 2
▪	P.M.U.	04	La Farinera Sant Jordi
▪	P.M.U.	05	Carretera de Prats
▪	P.M.U.	06	Can Garrofa 2
▪	P.M.U.	07	La Gran Font
▪	P.M.U.	08	Joan Maragall
▪	P.M.U.	09	Carrer del Call
▪	P.M.U.	10	El Vivet
3. Mitjançant les fitxes dels plans de millora urbana que han estat anunciats, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els àmbits i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular-los.
4. Les fitxes dels plans de millora urbana es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 252. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana ^(MP01)

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

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

TÍTOL VI. Sòl urbanitzable

Capítol I Disposicions generals

Article 253. Definició, tipus i categories

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Aquest POUM classifica dues categories de sòl urbanitzable:
 - **Sòl urbanitzable delimitat:** constituït per aquells sectors específicament delimitats que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic i a través dels corresponents instruments de gestió.
 - **Sòl urbanitzable no delimitat:** constituït per aquells sectors no delimitats, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic de delimitació, que haurà d'acreditar que l'actuació és coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM, d'acord amb el que disposa l'article 58 del TRLUC.

Capítol II Sòl urbanitzable delimitat

Article 254. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat

1. Aquest POUM delimita un total de 6 sectors de sòl urbanitzable delimitat, el desenvolupament dels quals es portarà a terme mitjançant el corresponent pla parcial urbanístic a partir de les determinacions que contempla el present planejament general.
2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat que es delimiten en virtut d'aquest POUM són els següents:

▪	P.P.U.	01	Ampliació Parc d'Activitats Econòmiques
▪	P.P.U.	02	Ampliació Parc d'Activitats Econòmiques Polígon II
▪	P.P.U.	03	Porta est
▪	P.P.U.	04	Parc d'Occitània
▪	P.P.U.	05	El Graell 1
▪	P.P.U.	06	El Graell 2-La Bòbila
▪	P.P.U.	07	El Marratet
▪	P.P.U.	08	El Pujolar
3. Mitjançant les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable delimitat que han estat anunciats, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els sectors i es recullen

les determinacions prescriptives que hauran de regular el seu desenvolupament mitjançant el corresponent pla parcial urbanístic.

4. Les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 255. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat (MP01)

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 m², 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 m²st/m²sòl. 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 assenyala el TRLUC.
 - e. Condicions de gestió i execució: on es determina el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.
 - f. Règim transitori d'edificació i usos: en determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es poden atorgar mentre l'àmbit no es desenvolupi.
2. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:
 - a. L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic.
 - b. Els objectius que caracteritzen cada sector.
 - c. Els elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableixen, els quals tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent Pla parcial.

- d. Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
 - e. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector de planejament.
3. Pel que fa a aquells àmbits de planejament que inclouen vials o altres sòls de domini públic ja cedits gratuïtament, cal tenir en compte que la superfície d'aquests terrenys no donarà dret a aprofitament urbanístic dins d'aquests sectors.
4. En cadascuna de les fitxes es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic, si és el cas, i de previsió de reserva de sostre d'habitatge de protecció, en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana.

Capítol III Sòl urbanitzable no delimitat

Article 256. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable no delimitat

1. Aquest POUM delimita un total de 3 sectors de sòl urbanitzable no delimitat. Per a la seva transformació urbanística s'haurà de tramitar el corresponent pla parcial de delimitació que acrediti la coherència de l'actuació amb els paràmetres determinats en el POUM, relatius a:
- a. Indicadors de creixement, població, recursos, desenvolupament econòmic i social del sistema urbà, que acreditin la seva conveniència i oportunitat.
 - b. Previsions sobre disponibilitat de recursos hídrics i energètics.
 - c. Magnituds màximes o mínimes permeses en funció dels usos.
 - d. Intensitats màximes d'usos.
 - e. Connexions amb les infraestructures exteriors.
 - f. Nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
2. La programació dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat es justificarà en relació als criteris de programació previstos en l'apartat 11.4.5. *Programació dels àmbits* de la Memòria d'ordenació i a l'interès públic del seu desenvolupament.
3. Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat que preveu aquest POUM són els següents:
- | | | | |
|---|--------|----|------------------------------|
| ▪ | S.N.D. | 01 | Pla de Sant Francesc |
| ▪ | S.N.D. | 02 | Sant Sixt - Avinguda Olímpia |
| ▪ | S.N.D. | 03 | Gurri Sud |
4. Mitjançant les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat que han estat anunciats, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, s'ubiquen gràficament els sectors i es recullen les determinacions prescriptives bàsiques que hauran de regular la seva delimitació i el seu desenvolupament mitjançant el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.
5. Les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 257. Regulació dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat

1. Les determinacions contingudes en les fitxes de cada sector de sòl urbanitzable no delimitat són:
 - a. Els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta
 - b. Els criteris d'ordenació bàsics
 - c. Les intensitats màximes dels usos urbanístics
 - d. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos
 - e. Els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta
 - f. Les condicions d'execució
2. Mentre no s'operi l'aprovació dels corresponents plans parcials de delimitació, el règim del sòl urbanitzable no delimitat serà el propi del sòl no urbanitzable, clau N1b.
3. Els diferents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat s'han d'entendre com a superfície màxima a delimitar, i en qualsevol cas en el moment de la seva delimitació es podran precisar els límits dels diferents plans parcials en funció de les característiques físiques dels terrenys i el seu entorn, així com de les necessitats de creixement.

TÍTOL VII. Sòl no urbanitzable

Capítol I Disposicions generals

Article 258. Definició i règim jurídic

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

1. Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:
 - a. Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
 - b. Segon. Les determinacions dels plans directors,
 - c. Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
2. Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:
 - a. Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - b. Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.
 - c. Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Capítol II Elements propis del sòl no urbanitzable

Article 259. Elements bàsics del sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable de Vic que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquest tipus de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Els elements bàsics referits en l'anterior apartat, són els següents:
 - a. Estructura de la propietat del sòl (divisions i segregacions del sòl)
 - b. Tanques i murs de contenció

- c. Fonts i Basses
 - d. Arbrat i Vegetació
 - e. Moviments de terres
 - f. Publicitat
 - g. Xarxa viària rural
 - h. Edificacions i elements construïts preexistents
3. La definició d'aquests elements i les seves determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen en els articles següents

Article 260. Estructura de la propietat del sòl. Parcel·lacions i segregacions

1. Resten prohibides les parcel·lacions en sòl no urbanitzable, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Queden prohibides les segregacions en el sòl no urbanitzable (així com en sòl urbanitzable no delimitat) que:
 - a. Donin lloc a finques de superfícies inferiors a les establertes per la legislació sectorial vigent en matèria agrària. A aquests efectes, la finca mínima admesa en sòl no urbanitzable s'igualarà a la Unitat Mínima de Conreu, que a Vic és de 4,5 Ha. en sòls de secà i d'1 Ha. en sòls de regadiu. D'aquesta disposició s'exceptuen els sòls forestals, la finca mínima dels quals s'estableix en 25 Ha., en línia amb allò que estableix la normativa sectorial vigent d'aplicació sobre aquesta matèria.
 - b. Donin lloc a finques que no tinguin accés directe des de qualsevol via de domini públic o bé accés mitjançant servitud de pas amb constància registral. S'exceptua d'aquest supòsit la segregació o divisió de terrenys que siguin aportats a terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca que ja disposi d'accés a via de domini públic.
3. La finca mínima admesa, contemplada com a unitat mínima de conreu o forestal, no constitueix per sí mateixa un suport físic susceptible d'edificació residencial.

Article 261. Tanques i murs de contenció

1. La construcció de tanques en sòl no urbanitzable s'ha de limitar a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. Cal utilitzar, amb caràcter general, i quan sigui funcionalment possible, sistemes diferents a la tanca per a l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.
2. Les tanques han de garantir, amb caràcter general, la seva integració en l'entorn on s'emplacen i no han de privar les visuals generals del paisatge. Si cal que les tanques impedeixin la visió, complementar-les amb plantacions per l'exterior utilitzant espècies pròpies de la zona.
3. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni al llarg de tota la seva longitud i han de minimitzar la seva presència visual

4. Les tanques d'obra, pedra, fusta o opaques en general es limitaran a aquelles parcel·les on, per motius de seguretat i/o privacitat, calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i quan no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho. En aquests casos s'admetran solucions mixtes amb travessers de fusta i alçada màxima 1,60 m. Quedarà prohibida la utilització de peus de formigó. Es podrà superposar vegetació per a reduir l'impacte paisatgístic. En aquest cas, caldrà garantir la implantació i la supervivència de la vegetació utilitzada, així com la no utilització d'espècies invasores segons el catàleg de la Generalitat.
5. Per tancar construccions agràries, per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, s'utilitzaran els materials que siguin convenients per tal de poder complir les funcions de seguretat. Així, s'admetran tancats de fusta, metàl·lics amb tractament anti-corrosió.
6. Les tanques han de permetre el pas de petita fauna silvestre pròpia del lloc, sempre que això no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques i no impedeixi la connectivitat ecològica entre espais.
7. La instal·lació de tanques de caràcter no agrícola o ramader requerirà la prèvia obtenció de la corresponent llicència o la prèvia comunicació municipal.
8. Les tanques en sòl no urbanitzable hauran de respectar les distàncies a camins principals, secundaris i terciaris definides a l' Article 82.

Article 262. **Fonts, Basses i piscines**

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició, degradació o variació del lloc tradicional d'afiorament; ni tampoc cap actuació que pugui malmetre o impedir el pas de les aigües del subsòl que alimenten les fonts.
2. Les basses de nova creació no podran sobresortir més d'1,5 m en relació a la topografia del terreny, i, en qualsevol cas, caldrà que es trobin integrades en el paisatge, mitjançant el tractament cromàtic (gris, verd, etc.) i la plantació de vegetació al seus marges.
3. Les piscines només s'admeten quan siguin vinculades a edificacions incloses al "Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable" o bé a edificacions d'habitatge rural implantades legalment. Aquestes instal·lacions hauran d'estar justificades en base al programa familiar i la integració paisatgística, i el seu dimensionament haurà de ser proporcional al conjunt i la finca vinculada. Les piscines incorporaran sistemes per a minimitzar el consum d'aigua.
4. L'execució de basses i piscines ha de garantir la sortida de la fauna terrestre i aquàtica que hi pugui caure. Amb aquesta finalitat, caldrà que disposin d'una rampa o que el seu perímetre tingui un pendent progressiu que permeti la sortida de la fauna terrestre.
5. En aquelles basses en les quals s'hagi identificat un Hàbitat d'interès Comunitari, caldrà protegir físicament la bassa de l'accés directe del bestiar, mitjançant tanques; . En aquests casos, caldrà fer compatible l'ús ramader de la bassa amb la conservació de la biodiversitat.

Article 263. **Arbrat i Vegetació**

1. Es prioritzarà la conservació de la vegetació arbòria existent.

2. Les noves plantacions es realitzaran amb espècies autòctones, presents a l'entorn i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.
3. No es permetrà la plantació d'espècies exòtiques ni tampoc la utilització d'espècies considerades invasores segons el catàleg de la Generalitat.

Article 264. **Moviments de terres**

1. Els moviments de terres no poden suposar una alteració significativa del paisatge en el qual s'inscriu la finca. Si cal modificar la topografia, es farà adequadament, reproduint pautes (formes i dimensions) de la topografia circumdant, i prioritzant les tècniques tradicionals d'adaptació topogràfica (sistemes, dimensions, materials, etc.) tenint en compte les escorrenties naturals.
2. En cas de moviments de terres, caldrà preveure l'emmagatzematge dels primers 20cm de terres (horitzó 0) per al posterior aprofitament.
3. Els moviments de terres no poden generar, per reblert o excavació, desnivells superiors a 2 metres d'alçada
4. En cas d'execució de desnivells successius, aquests caldrà que quedin separats per una amplada mínima de 5 metres de terres no atalussades.
5. El pendent màxim dels talussos formats per materials disgregats serà de proporció 3 unitats de base i 2 unitats d'alçada. Es considera que un terreny forma talús quan té un pendent de proporció superior a 4 unitats de base i 1 unitat d'alçada. El pendent adoptat ha de garantir la seva revegetació. Es poden admetre pendents superiors als esmentats sempre i quan es justifiqui un acabat correcte mitjançant tècniques de bioenginyeria o similars.

Article 265. **Publicitat**

Resten prohibits els cartells publicitaris de qualsevol classe en sòl no urbanitzable que distorsionin la visió del paisatge (especialment aquells que infringeixin la línia d'horitzó), llevat de les senyalitzacions destinades a indicar l'existència d'activitats econòmiques. Les seves característiques seran modulades per l'Ajuntament a la llicència urbanística corresponent, segons els criteris d'integració ambiental definits en la corresponent Ordenança del paisatge; i la seva instal·lació podrà ésser denegada per raó d'aquesta integració necessària.

Article 266. **Camins**

Els camins formen el sistema de comunicacions que garanteix l'accessibilitat a l'espai rural. La regulació de la Xarxa de camins rurals està definida en l'Article 82. d'aquestes normes.

Capítol III Regulació general dels usos, edificacions i instal·lacions

Article 267. Regulació dels usos

1. La regulació dels usos en cada zona o subzona del sòl no urbanitzable es realitza en la Secció 4 del Capítol III del Títol IX d'aquestes normes, amb les especificitats recollides en la regulació de cadascuna de les qualificacions establertes en l'esmentat sòl.
2. En les masies i cases rurals preexistents, incloses en el Catàleg, s'admetran també els usos definits en la regulació corresponent d'aquestes normes urbanístiques.
3. En el sòl no urbanitzable, no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.
4. En aquest sentit, i pel que fa les activitats extractives, es prohibeix exercir aquestes activitats en els elements naturals d'interès ecològic i paisatgístic que assenyalen explícitament el Catàleg de béns a protegir.
5. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total. Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

Article 268. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable ^(MP01)

1. En el medi rural s'admeten les actuacions, construccions i activitats específiques previstes a l'article 47 del TRLUC, tal i com queden definides al mateix article i a les disposicions reglamentàries que siguin d'aplicació, i amb les condicions i limitacions que estableixen aquestes normes per a les diferents zones en sòl no urbanitzable.
2. L'autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a l'apartat 1 del present article, seguirà el procediment definit als articles 48 i 49 del TRLUC i a les disposicions reglamentàries que siguin d'aplicació.
3. Es exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, llevat que en la regulació de la zona o subzona s'especifiqui l'exigència de tramitar un Pla especial urbanístic, per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:
 - a. Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.

- b. Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
 - c. Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos.
 - d. L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
 - e. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - f. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
 - g. Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
4. No obstant no és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per obtenir llicència urbanística, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, en els supòsits següents.
- a. Instal·lació d'elements energètics, ambientals o altres serveis en la cara exterior de la coberta o de les parets que envolten les obres implantades legalment.
 - b. Instal·lacions soterrades de connexió de les obres implantades legalment a les xarxes de subministrament de serveis.
 - c. Les ampliacions que no superin el 30% de les obres preexistents i autoritzades amb l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica no exigeixen l'aprovació d'un nou projecte d'actuació específica.

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

5. L'atorgament de llicències urbanístiques relatives a les obres a què fa referència 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.
6. Les actuacions que afectin restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable no requereixen l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en els supòsits següents:
- a. Quan sigui preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui per a l'atorgament de la llicència urbanística corresponent.

- b. Quan faci referència a una activitat ramadera preexistent per adaptar les instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia, sempre que no comportin un increment de la capacitat productiva.
7. Les actuacions que tinguin com a objectiu la creació de noves entitats, canvis d'ús o ampliacions, incorporaran les següents mesures correctores, sens perjudici de les que siguin d'aplicació per altra normativa general o sectorial:
- a. Si les aigües residuals no s'aboquen a la xarxa pública de sanejament, el projecte definirà el seu destí final, que haurà de donar compliment a allò que disposa el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (*modificat pel Reial Decret 638/2016 de 9 de desembre*), o normativa substitutòria.
8. Es consideraran les següents condicions de procediment respecte les actuacions, construccions i activitats admeses en el sòl no urbanitzable:
- a. Les activitats amb incidència ambiental que restin incloses en l'àmbit d'aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, hauran de sotmetre's a les determinacions d'aquesta normativa o d'aquella altra que la substitueixi.
 - b. S'instarà la inscripció de la indivisibilitat de la finca sobre la qual se sol·liciti autorització o llicència, si s'ha esgotat el sostre o l'edificabilitat de la mateixa.
 - c. En el procediment administratiu, es donarà audiència als propietaris veïns o afectats.
9. Totes les actuacions d'implantació o ampliació, que tinguin per objecte l'addició de volums en conjunts edificats propis d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica, hauran de subjectar-se a la següent tramitació:
- a. En el cas que donin com a resultat una superfície superior als 1.000 m² de sostre, una ocupació superior als 500m² o una alçada superior a la indicada a l'article 276, estaran subjectes a l'informe previ de la comissió d'urbanisme i a l'informe de distàncies de l'organisme competent en matèria ramadera.
 - b. En el cas de no superar els llindars establerts en el punt anterior, únicament serà necessari l'informe de distàncies de l'organisme competent en matèria ramadera.
10. Qualsevol nova construcció, ja sigui nova implantació o ampliació de les edificacions existents, caldrà que defineixi les condicions d'implantació (*relació amb la topografia i l'entorn, volum, formalització arquitectònica, materials, textura i cromatisme*) mitjançant un *Estudi d'impacte i integració paisatgística*. Aquest estudi haurà de tenir en compte tant els volums de nova creació com aquells preexistents. El contingut i els criteris de l'esmentat estudi s'hauran d'ajustar a allò que disposa l'Ordenança del paisatge. Es procurarà que els materials, els acabats, el cromatisme i la composició volumètrica tinguin en compte l'entorn en què s'inscriuen i, quan sigui necessari, es realitzaran noves plantacions vegetals que ajudin a integrar els volums construïts en el seu entorn.
11. En qualsevol cas, es prioritzarà la rehabilitació d'edificacions o construccions existents en desús, abans d'autoritzar noves ocupacions amb noves construccions.
12. Aquestes noves construccions hauran de maximitzar la seva autosuficiència energètica a partir de la previsió de sistemes de generació energètica amb fonts renovables.

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

Article 269. Adaptació a l'entorn de les edificacions i instal·lacions

1. Les construccions en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, se situaran preferentment en els llocs menys exposats visualment i seran adequades a la seva condició aïllada, tot donant compliment a la directriu de protecció dels valors paisatgístics, agrícoles i, en general, mediambientals, prevista a l'article 9 del TRLUC.
2. Els projectes de nova edificació o ampliació de l'existent hauran d'incloure el tractament de l'espai a l'entorn de les edificacions proposades, majoritàriament amb espècies pròpies de la zona, ja siguin autòctones o adaptades a les condicions bioclimàtiques de la Plana de Vic, i que compleixin amb els requisits definits en l'article corresponent a l'arbrat i la vegetació.

Article 270. Adaptació topogràfica al terreny de les edificacions

1. Tenint present la configuració física del terme municipal, es consideren no edificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20%, identificats en el plànol informatiu que porta per títol "Pendents iguals o superiors al 20%".
2. No podran autoritzar-se els moviments de terres adreçats a permetre la ubicació de construccions sobre un sòl en el qual, sense l'alteració, no serien admeses.

Article 271. Xarxes d'instal·lacions aèries

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió i de telecomunicacions s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, preferentment, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, i en qualsevol cas, pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.
2. Salvat el que disposin les lleis sectorials, les noves xarxes de transport i subministrament d'energia elèctrica i telecomunicacions de tota classe i la modificació del traçat de les existents que transcorrin totalment o parcialment en sòl no urbanitzable i que no es trobin referides al POUM, requeriran la seva prèvia definició per mitjà el procediment establert en la legislació corresponent.
3. Únicament quedaran excloses de la previsió de l'anterior apartat, les actuacions que consisteixin en la substitució o reparació dels elements tècnics de la xarxa sense alteració del seu traçat.
4. Com a directrius d'ordenació, els plans especials urbanístics projectaran les xarxes de referència seguint les directrius següents:

- a. Acumulació al llarg de corredors longitudinals de serveis.
 - b. Seguiment de la traça d'altres infraestructures lineals preexistents.
 - c. Minimització de l'impacte sobre els espais al servei d'altres d'especial protecció i la interferència sobre corredors biològics i minimització del seu impacte paisatgístic.
 - d. Evitar traçats que divideixin o fragmentin explotacions o elements del paisatge.
5. Caldrà que les noves línies elèctriques incorporin les millors tecnologies disponibles per a evitar curtcircuits, incendis i electrocució d'aus.
 6. Les subestacions i altres instal·lacions fixes similars a nivell del sòl caldrà que es disposin amb criteris d'ocultació, ja sigui enterrant-les, si més no parcialment, o bé amb tractament cromàtic i/o vegetal al voltant. Quan aquestes instal·lacions necessitin d'edificació complementària, aquesta s'integrarà a l'entorn utilitzant tipologies i materials tradicionals o d'altres que ho permetin.
 7. El tractament del sòl lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions considerarà criteris de paisatge adequades a les característiques de l'indret.
 8. Els subministraments a les masies, hauran d'estar soterrades en un entorn de 25 metres del conjunt principal de la masia.

Article 272. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació

1. Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.
2. Es recomana que les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques es comparteixin sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.
3. Els vèrtexs geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.
4. Les noves xarxes d'energia o telecomunicacions que fossin necessàries per donar servei a aquestes implantacions seran soterrades, excepte que es pugui justificar el cost desproporcionat considerant el conjunt de la intervenció, d'acord amb l'article 34.3 de la LGTel.
5. En tot cas caldrà justificar la idoneïtat de l'emplaçament en sòl no urbanitzable enfront a un altre emplaçament en sòl urbà industrial.

Article 273. Instal·lacions ambientals i d'energia

1. S'admeten basses de purins, plantes de metanització i altres infraestructures ambientals que vagin en la línia d'augmentar la sostenibilitat de les explotacions i disminuir el seu impacte sobre el medi. Aquestes instal·lacions no comptabilitzaran, a efectes de l'ocupació en planta esmentada en l'**Article 277. Condicions d'ocupació de les edificacions**. A aquests efectes, no es consideraran aquelles instal·lacions de gestió ambiental que superin l'àmbit d'una finca, i menys encara les que tinguin un

àmbit superior o que incloguin processos que per les seves característiques s'advinguin a un ús industrial, les quals s'hauran d'ubicar en sòl de tipus industrial.

2. S'admetran plaques solars tèrmiques o fotovoltaiques, sempre sobre el sostre construït, o fins a un 50% d'aquest, sobre el sòl. En aquest darrer supòsit, s'admetran sempre i quan quedin integrades o poc visibles des dels camins que solquen l'espai proper, la superfície a ocupar serà la mínima imprescindible d'acord amb les necessitats prèviament definides, sense superar el 5% de la superfície de la finca. Mitjançant l'estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, s'avaluarà i es justificarà la seva millor ubicació i integració en l'entorn.
3. S'admetran aero-generadors sense que aquests computin a efectes d'ocupació, sempre que tinguin com a destí l'auto-abastament energètic.
4. Espai per a les calderes annex als habitatges. S'admet la implantació d'instal·lacions de generació energètica de caràcter domèstic, amb les estrictes dimensions tècnicaament justificades, sempre i quan se'n garanteixi la seva integració en el paisatge i en les edificacions de l'entorn en el qual s'emplacin.
5. En el sòl no urbanitzable s'admetran magatzems vinculats a plantes de generació d'energia per biomassa, ja siguin a l'aire lliure, en coberts lleugers o hivernacles.

Article 274. Nivells sonors màxims

Als sòls no urbanitzables el nivell sonor màxim de les activitats no podrà superar les quanties establertes en el Mapa de capacitat acústica de Vic

Secció 1. Regulació de les noves construccions

Article 275. Condicions bàsiques d'ordenació i edificació per a noves implantacions destinades a l'ús d'habitatge rural

D'acord amb l'article 47 del TRLUC, en sòl no urbanitzable és possible admetre noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o de recursos naturals propis del SNU.

Les condicions d'ordenació aplicables a les noves implantacions destinades a l'ús d'habitatge rural seran les següents:

1. Caldrà que se situïn en finques que compleixin conjuntament les següents condicions:
 - a. Disposin d'una superfície mínima de 8 Ha.
 - b. Abastin, com a mínim, una superfície mínima de conreu fixada per la normativa sectorial.
2. Les edificacions seran necessàriament desenvolupades en planta baixa.
3. S'admetran dos tipus de coberta:

- a. Amb un únic pendent.
 - b. Amb dos pendents.
4. Pel que fa a les alçades i volums autoritzats, el punt més alt de la teulada no podrà passar de 5 m i el seu pendent no podrà sobrepassar el 32%.
 5. L'ocupació màxima no sobrepassarà els 250 m². En qualsevol cas, les construccions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres hauran de dimensionar-se en relació a la capacitat productiva de l'explotació.
 6. Caldrà que disposin d'un sistema de sanejament autònom o bé de connexió a la xarxa general de clavegueram
 7. Maximitzaran la seva autosuficiència energètica mitjançant sistemes de producció d'energia renovable.
 8. Hauran de garantir una distància mínima de 6 metres als límits de la finca
 9. En el cas de finques que tinguin repartida la seva superfície en més d'un terme municipal, caldrà acreditar la inexistència d'altres edificacions destinades a habitatge en la part de la finca situada en l'altre municipi. La part de la finca inclosa al municipi de Vic haurà de ser com a mínim, la corresponent a la unitat mínima de conreu i caldrà acreditar la inscripció registral de l'esgotament de la totalitat de la finca.
 10. En el supòsit de finques formades per peces no contínues, totes elles en el municipi de Vic i referides a una única explotació agrària, ramadera o forestal, es considerarà una sola finca als efectes de determinar les condicions del present article. En aquests casos caldrà acreditar la corresponent vinculació de les finques al registre de la propietat.

Article 276. Condicions bàsiques d'ordenació i edificació per a noves construccions i ampliacions destinades a usos agrícoles, ramaders i forestals

Les condicions d'ordenació per a construccions destinades als usos agrícoles, ramaders i forestals seran els següents:

- a. L'alçada màxima de les construccions es fixa en 10 m. D'aquesta alçada s'exceptuen dipòsits d'aigua, sitges i demás instal·lacions que justifiquin una major alçada per motius tècnics, amb un límit màxim de 12 m.
- b. Les edificacions seran necessàriament desenvolupades en planta baixa. S'admet la construcció d'una planta pis, si tipològicament respon al model i necessitats existents (com per exemple, pallisses) i dins de les limitacions del punt anterior.
- c. Les construccions seran de planta regular, tindran volums simples i s'ordenaran seguint un ordre geomètric
- d. La dimensió màxima de l'edifici es fixa en 120m
- e. La disposició de les edificacions s'haurà d'adaptar als criteris establerts a l'Ordenança del paisatge, i requerirà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística que s'incorporarà en la documentació de la sol·licitud.

- f. Hauran de garantir una distància mínima de 10 metres als límits de la finca
- g. El pendent de la coberta serà de com a màxim el 32%
- h. Maximitzaran la seva autosuficiència energètica mitjançant sistemes de producció d'energia renovable.
- i. Hauran de disposar d'un sistema de sanejament autònom o bé connexió a la xarxa general de clavegueram.
- j. Les construccions destinades a explotacions ramaderes, a més de complir les condicions de separació de la normativa sectorial per motius sanitaris, han de mantenir una distància a sòls urbans i urbanitzables, a excepció dels destinats a usos industrials, de 1.000 m. en el cas d'explotacions porcines i 300 m per a la resta.
- k. En les subzones qualificades amb les claus N1a, N1b i N2e es permetrà ampliar les construccions i instal·lacions agrícoles i/o ramaderes legalment implantades amb anterioritat a la vigència del POUM, tot i trobar-se ubicades a una menor distància d'aquelles distàncies mínimes de separació de les noves implantacions en el sòl no urbanitzable respecte el sòl urbà consolidat que exigeix aquesta normativa. En qualsevol cas, aquesta ampliació haurà de complir amb allò previst sobre les condicions d'ocupació de les edificacions.
- l. Des del punt de vista urbanístic es consideraran ampliacions aquells augments de superfície i/o volum construït que comportin un augment de sostre igual o inferior a la superfície construïda inicial. Es consideraran com a noves implantacions les ampliacions majors.
- m. Les distàncies entre explotacions vindran condicionades per allò que determina la normativa sectorial corresponent.
- n. Les noves construccions destinades a usos agrícoles, ramaders i forestals hauran de complir les següents distàncies:
 - Explotacions porcines: 100 m a autovies, 50 m a carreteres provincials i 25 m a carreteres locals
 - Resta d'explotacions: 50 m a autovies, 25 m a la resta de carreteres provincials i locals
- o. Les noves construccions destinades a usos agrícoles i/o ramaders, hauran d'ajustar-se a les mesures obligatòries sobre la gestió de les dejeccions ramaderes.

Article 277. Condicions d'ocupació de les edificacions

1. Les edificacions i/o instal·lacions quan siguin admeses en cada qualificació del sòl no urbanitzable o les permeses segons el Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable, no podran tenir una ocupació superior al 10% de la superfície de la finca, amb un màxim de 8.000m² en general, o 12.000 m² en el supòsit que més d'un 50% de la superfície construïda es destini a bestiar boví lleter.
2. Es poden admetre increments d'aquesta ocupació màxima, mitjançant llicència municipal, per requeriments derivats de l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de benestar animal en aquelles explotacions implantades legalment.
3. Les edificacions i/o instal·lacions a priori admeses dins de cada finca únicament podran emplaçar-se en aquell sòl la qualificació urbanística del qual permeti la seva efectiva implantació, sempre que la superfície total de la finca sigui aquella necessària per a allotjar-hi noves implantacions.

4. Les instal·lacions d'energia descrites en l'**Article 273**, no computaran a efectes d'ocupació (infraestructures ambientals que vagin en la línia d'augmentar la sostenibilitat de les explotacions i disminuir el seu impacte sobre el medi, així com molinets eòlics destinats a l'auto-abastament energètic.), ni tampoc els dipòsits d'aigua i les basses.
5. En el còmput de la superfície de les finques es podrà considerar la superfície total de la finca, encara que aquesta estigui repartida entre dos o més municipis, sempre i quan la finca sigui contínua i disposi, com a mínim de més del 50% de la superfície total de la finca dins del municipi de Vic, i es refereixi a una única explotació agrària o ramadera.
6. En el supòsit de finques formades per peces no contínues, totes elles en el municipi de Vic i referides a una única explotació agrària o ramadera, es considerarà una sola finca als efectes de determinar tant el percentatge d'ocupació màxima com el sostre total. En aquests casos caldrà acreditar la corresponent vinculació de les finques al registre de la propietat. La ubicació de l'edificació s'haurà de justificar en el corresponent estudi d'impacte paisatgístic.

Secció 2. Regulació de les construccions i instal·lacions preexistents en sòl no urbanitzable no incloses en el Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable

Article 278. Disposicions generals relatives a les edificacions preexistents destinades a habitatge que no constin al Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable o no estiguin associades a explotacions rústiques ^(MP02)

1. A les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no siguin incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable o no estiguin associades a explotacions rústiques els serà d'aplicació el règim següent:
 - a. Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLUC i 119.1 del RLUC.
 - b. Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 del TRLUC i 119.2 del RLUC.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o disconformitat que els sigui aplicable.

Article 279. Disposicions generals relatives a les edificacions preexistents destinades a altres usos diferents dels d'habitatge que no siguin admeses pel POUM

1. A les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a usos diferents dels d'habitatge o que els propis d'una explotació agrícola, que no siguin admeses pel POUM, els seran d'aplicació el règim jurídic següent:
 - a. Si les construccions es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLUC i 119.1 del RLUC.
 - b. Si les construccions no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 del TRLUC i 119.2 del RLUC.
2. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència.

Secció 3. Regulació de les construccions incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable

Article 280. Inclusió de masies i cases rurals en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable (MP04)

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

Article 281. Exclusió de masies i cases rurals del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable

Podran excloure's del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable, prèvia la modificació del Catàleg, aquelles construccions que experimentin actuacions il·legítimes que comportin desvirtuar de manera irreversible les característiques que en van fer merèixer la inclusió. En tot cas, en el cas dels béns amb categoria BCIL s'haurà de procedir al tràmit de la seva descatalogació d'acord amb el que preveu l'article 17.4 de la Llei 9/1993 de Patrimoni Cultural Català i per tant, caldrà

l'autorització prèvia de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central, d'acord amb l'article 2.1 del Decret 276/2005 de les comissions territorials del patrimoni cultural.

Article 282. Unitats registrals independents destinades a habitatge dins les masies incloses en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en el sòl no urbanitzable

1. El nombre màxim d'habitatges en les masies incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics, serà el que resulti de dividir la superfície construïda del conjunt principal per 120 m²st, amb un màxim de 4 habitatges, sempre i quan es mantingui la unitat tipològica del conjunt i no s'alterin les característiques originals del conjunt principal. Tanmateix, aquest nombre màxim d'habitatges podrà ser diferent en aquells casos concrets en els quals el catàleg de Masies en determini el nombre màxim.
2. En el nombre màxim d'habitatges es tindran en compte aquells habitatges pre-existents, tant si es troben ubicats en el conjunt principal com si es troben ubicats en un cos auxiliar o altra edificació que formi part de l'entorn de la masia.
3. En el càlcul de la densitat màxima es tindrà en compte únicament la superfície construïda del conjunt principal prèvia a qualsevol de les possibles ampliacions previstes en l'Article 288.
4. L'autorització per a la creació d'unitats registrals independents destinades a habitatge requerirà disposar d'un sistema de sanejament autònom o bé connexió a la xarxa general.
5. En cas que la divisió horitzontal es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
6. En les masies incloses al Catàleg únicament per motius socials, només es permetrà la divisió horitzontal quan es justifiqui allò previst en l'article 47 del TRLUC i 50 del Reglament pel que fa als habitatges vinculats a explotacions rústiques. Aquesta, si escau, haurà de tramitar-se conforme el previst en la legislació urbanística vigent.

Article 283. Subjecció de les ampliacions i la implantació de nous usos al manteniment de la naturalesa rústica de la finca

1. Les ampliacions de les masies i les implantacions de nous usos, siguin quins siguin aquests, en les susdites construccions així com en les cases rurals, estarà condicionada al manteniment de l'ús agrícola, ramader o forestal en la finca. Aquest extrem exigirà la seva acreditació documental en el marc del corresponent procediment de llicència o autorització d'ús en el sòl no urbanitzable, així com en les successives inspeccions periòdiques.
2. Pel cas que es realitzin actuacions de millora de l'accessibilitat, s'instal·li sanejament autònom amb sistema de depuració o s'implanti l'ús d'energies alternatives i renovables, caldrà que es respecti l'aparença de l'estat original del conjunt arquitectònic.
3. Les obres i/o intervencions que es portin a terme en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable s'hauran de justificar mitjançant els estudis històrico-

arqueològics i documents adients per tal d'evitar un impacte negatiu sobre els valors de l'indret o edifici i preveure les mesures correctores a l'efecte.

Article 284. Definició del conjunt principal

Es defineix com a conjunt principal de la masia aquell format per la casa principal (cos originari amb les ampliacions que hagi anat experimentant al llarg dels anys de tipus històric o tradicional) i tots aquells annexos de construcció tradicional, que històricament han constituït una unitat econòmica i social: pallisses, porxos de carros, cellers, graners, estables, cabanyes, esglésies o ermites, així com qualsevol altra edificació o habitatge preexistent que acrediti que forma part del conjunt intrínsec de la masia. S'exclouen del conjunt principal les ampliacions i els cossos annexos o auxiliars construïts amb posterioritat al primer instrument de planejament de la ciutat.

També s'entendran com a parts integrants del conjunt principal els espais oberts que serveixen de relació entre les diverses construccions, com l'era o els horts.

Les fitxes del catàleg de masies incorporen un croquis orientatiu del conjunt principal de cada masia, el qual té caràcter orientatiu, no normatiu.

Article 285. Definició d'edificació auxiliar de la masia o casa rural

Es defineix com a edificació auxiliar tota construcció o conjunt de construccions que no formen part del conjunt principal de la masia, però que estan relacionades funcionalment amb ella.

Es consideren edificacions auxiliars tant les que apareixen identificades en el croquis orientatiu de la fitxa corresponent del catàleg com aquelles que es troben més allunyades del conjunt principal.

Article 286. Entorn de la masia o casa rural

1. L'entorn és l'espai al voltant del conjunt principal, on qualsevol actuació podria condicionar la unitat funcional i/o visual del conjunt de la masia amb el paisatge.
2. En qualsevol tipus d'intervenció l'entorn haurà de mantenir l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de noves tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
3. Es podran recuperar aquelles edificacions, instal·lacions, pous o basses que històricament havien format part de l'entorn de la masia. Si aquestes no es troben reconegudes a la fitxa corresponent del *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, caldrà aportar la documentació justificativa corresponent.

Article 287. Reconversió de les edificacions auxiliars incloses en el Catàleg de masies ^(MP01)

1. En les edificacions auxiliars vinculades a usos agrícoles, ramaders o forestals, de les masies i cases rurals incloses al catàleg, que hagin esdevingut obsoletes i en desús, i que es vulguin destinar a usos diferents als admesos a la clau específica del sòl no urbanitzable en la qual s'ubiquin, s'admet la seva reconversió, amb l'objecte de corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

2. Es considerarà que generen un impacte paisatgístic negatiu totes aquelles edificacions auxiliars en desús, especialment les que es trobin situades en indrets fràgils o d'alta exposició visual (punts prominents, carenes, llocs elevats, etc.), les que interfereixen amb les visuals destacades, les que presentin volumetries discordants amb l'entorn (gran tamany/alçada, ordenacions lineals excessives, etc.) així com aquelles que desfiguren o interfereixen amb el conjunt principal de la masia a la qual pertanyen.
3. La reconversió de les edificacions auxiliars en desús es farà d'acord amb els condicions establertes en aquest article i en la legislació vigent i requerirà la redacció d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística que englobi tot el conjunt de la masia i justifiqui la solució adoptada d'acord amb l'objectiu de corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, seguint els criteris definits en l'Article 288.5.
4. La reconversió de les edificacions auxiliars en desús es podrà portar a terme:
 - a. Mitjançant l'eliminació de la totalitat de la construcció ramadera/agrícola/forestal (preexistent a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme) i la posterior ampliació del conjunt principal amb cossos annexos, amb una edificabilitat que s'obtindrà a raó de 1 m²st per cada 5 m² d'edificació auxiliar enderrocada.

Aquests cossos annexos tindran un sostre màxim corresponent al 50% de la superfície construïda del conjunt principal. En tot cas, per tal de poder materialitzar l'edificabilitat esmentada serà exigible l'efectiva eliminació de la totalitat de la unitat. En la nova construcció que resulti es podran admetre usos complementaris i/o auxiliars directament vinculats als del conjunt principal. Aquesta possibilitat s'admet en totes les masies incloses al catàleg per motius arquitectònics, històrics, paisatgístics o ambientals.
 - b. Mitjançant la reducció de la superfície construïda de l'edificació auxiliar, de manera que el sostre a mantenir s'obtingui a raó de 1 m²st per cada 5 m² de construcció ramadera/agrícola/forestal preexistent.

En la construcció fruit de la reducció es podran admetre tots els usos admesos en el conjunt principal de la masia amb excepció de l'habitatge familiar i de l'ús hotel·ler. Aquesta possibilitat s'admet en totes les masies incloses al catàleg.
 - c. Mitjançant l'adequació de les característiques formals, materials, cromàtiques o d'acabats de l'edificació auxiliar, sempre i quan aquesta es trobi situada a menys de 100m del conjunt principal, i tingui una superfície en planta inferior als 300m².

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

Article 288. Determinació de la possibilitat d'ampliació de volums en masies i cases rurals preexistents

1. Respecte la possibilitat d'ampliació, aquesta vindrà condicionada pel compliment de les condicions d'ocupació, així com dels paràmetres d'ordenació i d'ampliació de les masies.
2. Les masies que hagin estat incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics es podran ampliar amb una superfície construïda màxima corresponent al 10% de la superfície construïda del seu conjunt principal amb un màxim de 50m².

3. Les masies que hagin estat incloses al Catàleg únicament per motius socials, podran ampliar la seva superfície construïda sempre que es justifiqui allò previst en l'article 47 del TRLUC i 50 del Reglament pel que fa als habitatges vinculats a explotacions rústiques, tramitant-se conforme el previst en la legislació urbanística vigent, i s'hi podran admetre també aquelles obres mínimes i degudament justificades per necessitats derivades del compliment de la normativa d'habitabilitat.
4. Les ampliacions definides en el present article, així com les definides en l'Article 287.3a, hauran de tenir en compte la tipologia edificatòria de cada masia, i s'hauran de formalitzar prenent com a referència els esquemes indicatius de l'Ordenança del paisatge, i en tot cas hauran de respectar el volum i la composició volumètrica originals.
5. Els projectes edificatoris de les ampliacions hauran d'incorporar un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, segons queda recollit en l'Article 268. de disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable d'aquestes normes urbanístiques. A més del contingut detallat en l'Ordenança del paisatge, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística haurà de concretar:
 - a. Un estudi que determini l'extensió i evolució del conjunt principal i les edificacions auxiliars.
 - b. Una justificació de les superfícies als efectes de determinar-ne la tipologia segons els grups previstos en l'Ordenança del paisatge.
 - c. Una relació de les edificacions i construccions existents a la finca, usos i estat actual de cadascuna.
6. Les ampliacions prioritzaran la utilització de materials locals i amb certificats d'eficiència ambiental, així com sistemes de producció energètica i abastament d'aigua que prioritzin la seva eficiència ambiental.
7. La creació de nous forjats dins d'una edificació existent no es considera ampliació sempre i quan no es modifiqui la volumetria original de l'edificació. Tampoc es considera ampliació l'aprofitament del subsòl / soterrani, sempre que no es generin nous volums.
8. En el cas de reconstrucció de ruïnes, es podrà reconstruir la mateixa volumetria que aquella que documentalment es pugui provar que existia en origen, i no s'admetran ampliacions de la mateixa.

Article 289. Usos admesos en les masies i cases rurals preexistents ^(MP01)

1. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics, així com en les ampliacions derivades de l'aplicació de l'Article 288, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admetrà també la implantació dels següents usos, prèvia obtenció de la llicència o autorització pertinent, sempre que s'acrediti el manteniment de l'activitat agrària, ramadera i/o forestal així com la custòdia del territori en les finques en les que s'ubiquin les masies o cases rurals:
 - a. Habitatge familiar, amb les condicions de l'Article 282.
 - b. Residència col·lectiva (inclou les cases de colònies)
 - c. En les masies i cases rurals, el conjunt principal de les quals superi els 1.000 m² s'hi podran admetre els usos hotelers, que no contemplin l'apart-hotel ni l'ús en condomini
 - d. Turisme rural, en aquelles modalitats previstes en la legislació sectorial vinculades a l'allotjament rural, amb les seves limitacions i capacitats

- e. Restauració
 - f. Activitats d'educació en el lleure i activitats col·lectives d'esbarjo.
 - g. Equipaments i serveis comunitaris (usos docents, sanitari-assistencials, socio-culturals, esportius, religiós, funeraris, etc).
 - h. Activitats artesanals, artístiques i professionals
 - i. Guàrdia i custòdia d'animals (inclou clíniques veterinàries)
2. En el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents incloses al Catàleg únicament per motius socials, l'ús principal serà el d'habitatge familiar vinculat a l'explotació. També s'admetran, com a usos complementaris, els usos artesanals, artístics i professionals i l'educació en el lleure.
 3. En les edificacions auxiliars preexistents, a més dels usos admesos en la clau urbanística en la qual s'emplacen, s'admeten els usos d'exposició de plantes, vivers i horts i la guàrdia i custòdia d'animals.
 4. Els usos admesos en les masies i cases rurals han de ser compatibles amb l'activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica de la finca.
 5. En aquelles masies que hagin estat incloses al catàleg únicament per motius socials, qualsevol canvi d'ús requerirà d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística, així com de l'aplicació de les mesures necessàries que l'estudi identifiqui.
 6. Les noves edificacions i els usos d'aquelles masies i cases rurals situades en terrenys inundables, es realitzaran tenint en compte les limitacions expressades a l'article 14bis del RDPH.
 7. Els usos admesos en el conjunt principal de les masies i cases rurals preexistents, així com els admesos en les edificacions auxiliars, i en aquelles edificacions o ampliacions fruit de la reconversió d'edificacions agrícoles, ramaderes i/o forestals en desús, queden recollits en el Quadre de l'Article 424. 2 d'aquestes normes.

Capítol IV Disposicions relatives a les qualificacions en sòl no urbanitzable

Article 290. Prevalença de les determinacions relatives al Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable

Les condicions bàsiques d'ordenació, edificació i ús que s'estableixen en cada qualificació del sòl no urbanitzable s'entenen aplicables amb caràcter general i sens perjudici d'allò que estableixen les disposicions relatives al Catàleg de masies i construccions en el sòl no urbanitzable, per a cada edificació que s'hi reculli.

Article 291. Condicions d'ús del sòl no urbanitzable

1. La regulació dels usos en les diferents qualificacions del sòl no urbanitzable s'estableix al Capítol III, amb les condicions que s'estableixen en cadascuna de les zones.

2. Les rompudes només s'admetran quan la regulació específica de la qualificació així ho determini o bé quan quedi recollit en un Pla de Gestió i Millora forestal.
3. Qualsevol nova construcció que s'emplaci en algunes de les zones identificades en el plànol d'hàbitats d'interès local haurà de respectar els valors de l'hàbitat, per tal de fer possible el seu manteniment i protecció, així com preveure i aplicar les mesures correctores corresponents.

En aquestes zones es recomana:

- a. mantenir la pastura tradicional amb ovelles en els prats densos que ocupen les parts baixes i les àrees de sòl més profund dels turons.
- b. Limitar la càrrega ramadera a, com a màxim, 0,9 vaques/Ha any, o l'equivalent en ovelles (10 ovelles/ha any), tenint en compte la producció mitjana de joncedes i llistonars solells i el consum mitjà per part del bestiar oví i vacum.
- c. Afavorir la pastura rotacional, amb un període màxim d'estada de 3-4 mesos l'any. Els períodes recomanables de pasturar les joncedes són a finals d'estiu-inicis de tardor o bé a finals d'hivern.

Article 292. Qualificacions de sòl no urbanitzable

1. Dins del sòl no urbanitzable, aquest POUM distingeix les següents qualificacions, segons el major grau de protecció:
 - a. Clau N2. Sòls de protecció caracteritzats per uns valors específics:
 - Clau N2a Sòl de valor geològic, natural i paisatgístic (turons testimoni i sòl de preservació).
 - Clau N2b Sòl d'influència del sistema hidràulic.
 - Clau N2c Sòl de valor forestal ecològic-paisatgístic.
 - Clau N2d Sòl de valor agro-forestal i ecològic.
 - Clau N2e Sòl de valor agrícola i paisatgístic. Mosaic.
 - b. Clau N1.
 - Clau N1a. Sòl de valor agrícola i ramader.
 - Clau N1b. Sòl de valor agrícola de transició.
 - c. Subclau (x). Sòl d'influència i reserva viària.
2. La delimitació territorial dels àmbits inclosos en les diverses qualificacions de sòl no urbanitzable es realitza en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable.

Article 293. Sòl de valor geològic, natural i paisatgístic (clau N2a – turons testimoni i sòl de preservació)

1. Definició:

Inclou, d'una banda, les formes de relleu fruit de l'erosió de les margues eocèniques, que són alhora fites o elements definidors del paisatge i testimonis de l'evolució geològica de la Plana de Vic.

D'altra banda, inclou aquells sòls d'especial interès ambiental que han preservat el seu caràcter natural i el seu valor paisatgístic malgrat la seva posició pròxima a la trama urbana, i que cal preservar per la seva funció ecològica, paisatgística i social.

També s'inclouen en aquesta clau els hàbitats d'interès comunitari de tipus prioritari, o aquells de no prioritari pels quals es reconeix un valor especial, reconeguts en els estudis ambientals, o altres espais que per la seva rellevància ambiental es consideri que han de ser conservats i previnguts dels processos urbanitzadors.

En aquesta qualificació s'inclou tant el sòl amb aquest valor reconegut, com aquelles zones al seu entorn que es consideri necessari protegir per garantir la funcionalitat d'aquests espais.

2. Edificacions admeses a la zona N2a

- a. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article.
- b. Queda prohibit qualsevol altre tipus d'edificació de nova construcció.
- c. No es permet cap tipus d'ampliació en aquelles construccions i/o instal·lacions preexistents, no incloses al Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

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

- a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure, desenvolupats a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b. També poden ser objecte d'actuacions específiques les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.
- c. En aquesta zona no s'admeten equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

4. Regulació específica:

- a. Es prohibeix l'alteració dels terrenys, fet pel qual es descarta la possibilitat de modificar la topografia d'aquests àmbits. Pel que fa a les zones del seu entorn, s'haurà de garantir que qualsevol actuació que es pugui preveure no alteri les conques visuals i la identitat paisatgística d'aquests espais.
- b. Pel que fa a les zones protegides pels seus valors ambientals, identificats al plànol informatiu I-19, romandran excloses de la possibilitat d'emplaçar-hi noves edificacions. Qualsevol actuació haurà de justificar que no altera ni malmet els valors naturals o geològics que han motivat la seva protecció, ni tampoc implica un deteriorament d'aquestes àrees protegides.

5. Respecte als usos admesos en aquesta zona, recollits en aquestes normes, cal tenir en compte les següents limitacions:

- a. Es permet la ramaderia extensiva, de forma moderada i sempre per sota de la càrrega que pugui comportar un risc pel que fa a deixar una baixa cobertura del sòl i un risc d'erosió important. Es permet, així mateix, l'ús agrícola en zones amb pendent inferior al 20%.
- b. En aquells àmbits en els quals aquesta activitat ramadera o agrícola pugui suposar una alteració dels hàbitats d'interès comunitari existents, no es permetrà aquesta activitat; i

únicament es permetrà en aquells àmbits en que els hàbitats existents puguin ser compatibles amb aquesta activitat.

- c. Estricta prohibició de la pràctica de moto-cros, mountain-bike i altres modalitats esportives anàlogues o amb potencial impacte sobre el medi geològic. En aquest sentit, es podrà procedir, si es considera convenient, al tancament del perímetre exterior de l'àmbit dels turons testimoni en situació de risc, mitjançant tancat cinegètic o similar, que permeti la màxima permeabilitat de la fauna silvestre i la visibilitat exterior envers l'espai.
 - d. Prohibició d'alterar la morfologia del turó i desfigurar-ne tant els punts culminants com les vessants.
 - e. Protecció de la vegetació existent. No s'admeten rompudes.
 - f. Per llur valor geològic i identitari, es prohibeix la pràctica d'activitats extractives en aquest sòl.
 - g. Queda prohibida qualsevol activitat que suposi una pèrdua de valors naturals, funcionals i paisatgístics, i molt especialment que afectin la vegetació autòctona o bé formacions forestals madures, com la roureda del Cantarell.
6. En les masies i cases rurals incloses al *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, s'entendran aplicables, els usos previstos a Article 289. d'aquestes normes urbanístiques, així com les possibilitats d'ampliació descrites a l'Article 288.

Article 294. Sòl d'influència del sistema hidràulic (clau N2b)

1. Definició:

Inclou els terrenys de vora dels cursos fluvials indicats en els plànols d'ordenació. Són àrees afectades per la fluctuació de cabals i/o per formar una unitat ecològica, geològica o paisatgística vinculada al pas del curs fluvial. Són importants corredors ecològics que cal preservar per reforçar la permeabilitat ecològica del terreny i així assegurar el manteniment de la biodiversitat.

També s'inclouen en aquesta clau els hàbitats d'interès comunitari reconeguts en els estudis ambientals corresponents a hàbitats de ribera.

Inclou totes les zones de bosc de ribera existent o potencials, tret de les incloses en el Sistema hidràulic.

2. Edificacions admeses a la zona N2b

- a. Mitjançant la tramitació corresponent a l'actuació que correspongui amb estudi d'impacte i integració paisatgístic s'admet la implantació i l'ampliació de magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia. L'estudi d'impacte i integració paisatgístic haurà de justificar que aquests elements no suposen una alteració de la funcionalitat i els valors dels terrenys associats al pas del curs fluvial, i que compleixen amb les limitacions en zones inundables.
- b. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article.
- c. Queda prohibit qualsevol altre tipus d'edificació de nova construcció.

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

- a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure, desenvolupats a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

En el cas que l'actuació tingui per finalitat la implantació de noves zones de pic-nic o zones de descans, caldrà tenir en compte les següents condicions: màxim de cinc taules, únicament en àmbits de fàcil accés o vinculat a itineraris, sense equipament tancat o construccions Annexos, preferentment aprofitant l'enderrocament o restauració d'alguna zona degradada, de manera que el balanç ambiental de l'actuació sigui positiu. En qualsevol cas no podrà accedir-se en cotxe a aitals àmbits, tret de serveis tècnics de manteniment, per tal d'evitar-ne l'abandó de residus i la degradació per hiper-freqüentació.

- b. S'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.
- c. En aquesta zona no s'admeten equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

4. Regulació específica de la qualificació:

- a. Es prohibeixen els moviments de terres, excepte que responguin a la restitució de terrenys prèviament modificats, o bé estiguin motivats per obres hidràuliques autoritzades o reparació o restitució de xarxes de serveis o altres causes d'interès general, amb caràcter temporal, cas en el que caldrà tramitar un projecte sotmès, si s'escau, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental que valori la seva compatibilitat amb els valors d'aquest espai i proposi les mesures per a minimitzar l'alteració d'aquest àmbit tant en fase d'obres com en fase d'ús. Per a realització de moviments de terres serà necessari disposar del corresponent informe favorable de l'organisme de conca corresponent.
- b. Queda prohibida qualsevol activitat que suposi una pèrdua de valors naturals, funcionals i paisatgístics de l'àmbit riberenc, i molt especialment que afectin la vegetació riberenca autòctona.
- c. Es prohibeixen especialment les rompudes o transformació de boscos de ribera o bé situats en la proximitat a les lleres, així com les extraccions d'àrids i altres.
- d. Les instal·lacions ramaderes extensives situades a menys de 100 m d'aquesta zona vetllaran per mantenir o restaurar el bosc de ribera dins d'aquesta zona, en una amplada no inferior a 5 m per tal de reduir la contaminació difusa i l'impacte ambiental i paisatgístic. Igualment, els horts i conreus agrícoles intensius o d'horta han de respectar una separació mínima de 5 m en relació al sistema hidràulic, tot respectant les formacions riberenques i procurant la seva regeneració i/o desenvolupament i evitant els productes fitosanitaris amb un impacte potencial elevat sobre els sistemes aquàtics. Per tal de portar a terme una activitat agrícola o de cultiu en aquest àmbit caldrà la corresponent autorització per part de l'Ajuntament de Vic.

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

Article 295. Sòl de valor forestal i ecològic-paisatgístic (clau N2c)

1. Definició:

Inclou els terrenys ondulats i vessants abruptes amb vocació de constituir un paisatge forestal, per les condicions del terreny, usos observats i també per tal de garantir les condicions de preservació del sòl, de la biodiversitat i el paisatge i la connectivitat ecològica a nivell local i territorial. Aquests sòls cal que mantinguin el seu caràcter lliure amb usos compatibles amb els valors que contenen.

La delimitació d'aquesta zona recull i concreta l'àmbit de protecció especial identificat en el Pla Territorial a l'entorn de la Miranda, a l'extrem sud-oest del terme municipal.

2. Edificacions admeses a la zona N2c

- a. Noves construccions destinades a activitats agrícoles i a la gestió forestal amb un màxim de 500m² d'ocupació.
- b. Ampliacions de les activitats ramaderes existents, amb un màxim de 500m², que incorpori un estudi d'impacte i integració paisatgística del conjunt de l'edificació o instal·lació resultant. No s'admeten noves implantacions destinades a activitats ramaderes intensives.
- c. S'admet la implantació de magatzems vinculats a l'activitat agrícola, ramadera o de gestió forestal, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia, d'acord amb el estudi d'impacte i integració paisatgística. Si aquestes actuacions impliquen rompudes, s'aplicaran els criteris especificats al punt 4.a del present article.
- d. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article.
- e. Queda prohibit qualsevol altre tipus d'edificació de nova construcció.

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

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

4. Regulació específica de la qualificació:

Els sòls compresos en la zona de valor agro-forestal i ecològic-paisatgístic s'acolliran als següents criteris normatius a efectes d'ordenar les intervencions en el territori:

- a. S'admeten rompudes per a creació de pastures extensives o zones de cultiu en les feixes que tinguin un mínim de 10 m d'amplada mitjana i amb pendents inferiors al 10%, garantint en qualsevol cas el manteniment dels marges i els murs de pedra seca preexistents. Aquestes rompudes compliran els següents criteris:
 - La zona de la rompuda no ha d'ocupar espais de sortida natural d'aigua i s'ha de realitzar preferentment en antics camps de conreu, zones de fàcil accés i zones que trenquin la

continuitat de la massa forestal per tenir la funció d'àrea de defensa en cas d'incendi forestal.

- Per complir la funció de defensa contra incendis, les zones de rompuda han d'estar ubicades estratègicament i no de forma dispersa, preferiblement connectades amb altres conreus o situades a les carenes considerant la seva orientació en referència als vents dominants.
 - Aquestes rompudes no han d'alterar la presència d'hàbitats interès local identificats en els plànols corresponents ni tampoc zones de reproducció de fauna silvestre en règim de protecció especial o amenaçada, o d'espècies d'interès comunitari, recollida a la normativa vigent. Així mateix, tampoc alteraran el pas de cursos fluvials, camins ni itineraris de tipus social. Tampoc alteraran la funcionalitat d'espais identificats amb valor connector.
 - La superfície de la zona de rompudes no superarà el 8% de la superfície forestal de la finca. En tots els casos caldrà l'informe del tècnic competent i del Consell d'Administració de la Propietat Forestal.
5. En les masies i cases rurals incloses al *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, s'entendran aplicables, els usos previstos a Article 289. d'aquestes normes urbanístiques, així com les possibilitats d'ampliació descrites a l'Article 288.

Article 296. Sòl de valor agro-forestal i ecològic (clau N2d)

1. Definició:

Inclou els terrenys moderadament ondulats, altiplans i zones planeres amb vocació de constituir un paisatge en mosaic agro-forestal, per les condicions del terreny, usos observats i també per tal de garantir les condicions de preservació del sòl, de la biodiversitat i el paisatge i la connectivitat ecològica a nivell local i territorial. Aquests sòls cal que mantinguin el seu caràcter lliure i amb usos compatibles amb els valors que contenen.

La delimitació d'aquesta zona recull, amplia i concreta l'àmbit de protecció especial identificat en el Pla Territorial a l'entorn del Pla de Sant Sebastià, a l'extrem occidental del terme municipal.

2. Edificacions admeses a la zona N2d

- a. Noves construccions destinades a activitats agrícoles.
- b. Ampliacions de les activitats ramaderes existents que incorpori un estudi d'impacte i integració paisatgística. L'abast serà del conjunt de l'edificació o instal·lació resultant. No s'admeten noves implantacions destinades a activitats ramaderes
- c. Noves construccions destinades a habitatge associat a les activitats rústiques mitjançant el procediment establert a la legislació urbanística vigent.
- d. Noves construccions auxiliars destinades a turisme rural
- e. Noves construccions destinades a càmping, prèvia tramitació d'un Pla Especial
- f. la implantació de magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia
- g. Queda prohibit qualsevol altre tipus d'edificació de nova construcció.

3. Actuacions específiques amb destí a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural:
 - a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo desenvolupades a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b. També s'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.
 - c. En aquesta zona no s'admeten equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
4. Regulació específica de la qualificació:

Els sòls compresos en la zona de valor agro-forestal i ecològic s'acolliran als següents criteris normatius a efectes d'ordenar les intervencions en el territori.

 - a. S'autoritzaran rompudes per a creació de pastures extensives o zones de conreu en les feixes que tinguin un mínim de 10 m d'amplada mitjana, garantint en qualsevol cas el manteniment del marge, de les mateixes. Aquestes rompudes hauran de complir amb els criteris definits a l'Article 295. 4.a.
 - b. Per tal de garantir la conservació de les pinedes mediterrànies de pi blanc presents en aquesta zona, caldria reduir la càrrega ramadera, evitant l'estada del bestiar durant períodes llargs de temps i evitar també el confinament del ramat de forma exclusiva a l'interior del bosc.
5. En les masies i cases rurals incloses al *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, s'entendran aplicables els usos previstos a l'Article 289. d'aquestes normes urbanístiques, així com les possibilitats d'ampliació descrites a l'Article 288.

Article 297. Sòl de valor agrícola i paisatgístic (clau N2e - mosaic)

1. Definició:

Inclou els terrenys d'ús agrícola o agro-ramader que ja sigui per la seva situació, extensió, productivitat, qualitat del sòl o funcionalitat ambiental, es considera important que es mantinguin com a espai lliure, a poder ser agrícola. Es tracta de terrenys que constitueixen un paisatge en mosaic majoritàriament agrícola però amb presència forestal, que contribueixen a la qualitat del paisatge; i en el qual hi ha una marcada presència d'habitats comunitaris, alguns d'ells d'especial interès.

Aquesta zona queda delimitada pel peu de la muntanya de Sant Sebastià, i abraça l'entorn del pla de Sentfores.

2. Edificacions admeses a la zona N2e

S'admeten les següents edificacions segons el procediment establert en la legislació urbanística vigent, sempre i quan se situïn fora de la franja de protecció del corredor d'infraestructures, i no es malmetin o alterin els sòls de valor ambiental inclosos en les qualificacions N2a i N2b:

- a. Noves construccions i ampliacions destinades a activitats agrícoles o ramaderes
- b. Noves construccions destinades a guàrdia i custòdia d'animals
- c. Noves construccions destinades a habitatge associat a les activitats rústiques

- d. Noves construccions auxiliars destinades a turisme rural
 - e. Noves construccions destinades a càmping, prèvia tramitació d'un Pla Especial
 - f. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article
 - g. Magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia
3. Actuacions específiques amb destí a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural:

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

- a. Mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo desenvolupades a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, així com els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - b. També s'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.
4. Regulació específica de la qualificació:
- a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial es poden autoritzar noves activitats extractives i ampliacions de les ja autoritzades sempre que no afectin de forma clara i definitiva els valors propis de la zona on s'emplaça. En qualsevol cas, en la restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els esmentats valors.
5. En les masies i cases rurals incloses al *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, s'entendran aplicables, els usos previstos a Article 289. d'aquestes normes urbanístiques i les possibilitats d'ampliació descrites a l'Article 288.

Article 298. Sòl de valor agrícola-ramader (clau N1a) ^(MP04)

1. Definició:

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

2. Edificacions admeses a la zona N1a

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

- a. Noves construccions i ampliacions destinades a activitats agrícoles o ramaderes.
- b. Noves construccions destinades a guàrdia i custòdia d'animals

- c. Noves construccions destinades a habitatge associat a les activitats rústiques
 - d. Estació de servei
 - e. Noves construccions auxiliars destinades a turisme rural
 - f. Noves construccions destinades a càmping, prèvia tramitació d'un Pla Especial
 - g. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article
 - h. Magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia
3. Actuacions específiques amb destí a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural:
- a. Mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure i d'esbarjo desenvolupats a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti; així com els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - b. En els sòls que el Pla territorial parcial de les comarques centrals assenyala com a sòls de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, només s'hi admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina la normativa del Pla territorial.
 - c. També s'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.
4. Regulació específica de la qualificació
- a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial es poden autoritzar noves activitats extractives i ampliacions de les ja autoritzades sempre que no afectin de forma clara i definitiva els valors propis de la zona on s'emplaça. En qualsevol cas, en la restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els esmentats valors.
5. En les masies i cases rurals incloses al *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, s'entendran aplicables els usos previstos a Article 289. d'aquestes normes urbanístiques i les possibilitats d'ampliació descrites a l'Article 288.

Article 299. Sòl de valor agrícola de transició (clau N1b) (MP04)

1. Definició:

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

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

2. Edificacions admeses a la zona N1b:

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

- a. Ampliacions de les activitats agrícoles i ramaderes preexistents.
 - b. Noves construccions destinades a guàrdia i custòdia d'animals
 - c. Estació de servei
 - d. Noves construccions destinades a càmping, prèvia tramitació d'un Pla Especial
 - e. Noves edificacions vinculades a les actuacions específiques amb destí a activitats d'interès públic definides al punt 3 d'aquest article
 - f. Magatzems vinculats a l'activitat agrícola o ramadera, basses o piscines, així com instal·lacions ambientals o d'energia
3. Actuacions específiques amb destí a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural:
- a. Mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent, s'admeten les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure i d'esbarjo desenvolupats a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti; així com els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - b. En els sòls que el Pla territorial parcial de les comarques centrals assenyala com a sòls de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, només s'hi admetran les edificacions, instal·lacions i infraestructures que determina la normativa del Pla territorial.
 - c. També s'admeten les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics, mitjançant la tramitació prevista a tal efecte a la legislació urbanística vigent.
4. Regulació específica de la qualificació:
- a. Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial es poden autoritzar noves activitats extractives i ampliacions de les ja autoritzades sempre que no afectin de forma clara i definitiva els valors propis de la zona on s'emplaça. En qualsevol cas, en la restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els esmentats valors.
5. En les masies i cases rurals incloses al *Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable*, s'entendran aplicables els usos previstos a l'Article 289. d'aquestes normes urbanístiques i les possibilitats d'ampliació descrites a l'Article 288.

Article 300. Sòl d'influència i reserva viària. Subclau (x)

La regulació d'aquesta subclau vindrà donada per la qualificació sobre la que s'apliqui la clau (x) i per les regulacions contingudes en l'Article 89. Entenent, en qualsevol cas, que en el supòsit de contradicció caldrà prendre sempre la interpretació més restrictiva pel que fa a les limitacions de transformació del medi i, especialment, a la implantació d'estructures fixes i urbanització.

Capítol V Els plans especials urbanístics

Article 301. Delimitació i ordenació dels diferents plans especials

1. En el sòl no urbanitzable el POUM delimita 2 Plans especials urbanístics, i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació.
2. Els Plans especials urbanístics delimitats pel POUM són els següents:
 - P.E.U. 01 Puig dels Jueus
 - P.E.U. 02 Parc fluvial

TÍTOL VIII. Regulació del patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol I Disposicions generals

Article 302. Instruments de protecció del patrimoni

El POUM a més d'incorporar el Catàleg de béns a protegir com un instrument que regula els béns catalogats del municipi, delimita uns conjunts i àmbits de protecció amb la seva pròpia regulació que s'incorporaran no només en el catàleg sinó també en les pròpies qualificacions dels edificis com a graus de protecció.

Article 303. Àmbits de protecció ^(MP01)

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

Article 304. Àmbit d'aplicació

Aquest títol desplega la regulació dels edificis inclosos en el Catàleg de béns protegits del municipi de Vic i en les àrees urbanístiques homogènies a la ciutat antiga i en l'entorn de protecció.

Article 305. Àrees urbanístiques homogènies i entorn de protecció

El POUM defineix les àrees urbanístiques homogènies i els entorn de protecció:

1. **Centre històric.** El centre històric és un conjunt històric urbanístic que per la seva singularitat, riquesa arquitectònica, històrica i patrimonial es treballa independentment dels altres conjunts. Es delimita a l'interior de les muralles de Pere III.

Dins del conjunt del Centre històric es diferenciarà l'entorn de la plaça Major, degut a la seva singularitat.
2. **Teixits històrics.** Són els creixements històrics de la ciutat que s'han realitzat fora del nucli emmurallat. Distingim diversos teixits històrics tant urbanístics com arquitectònics.
3. **Entorn de protecció.** Amb l'objectiu de preservar l'àmbit de protecció de la Ciutat Antiga, s'identifica un entorn que per la proximitat i relació amb aquesta, vetlli per la integració paisatgística dels edificis en relació als elements que tenen una influència directa sobre la visualització i preservació de l'àmbit protegit: volumetria; alçades; cobertes; característiques formals de la pell de les edificacions.

Article 306. Definició dels conjunts històrics

1. Els conjunts històrics es defineixen de la manera següent:
 - Conjunts històrics urbanístics (CHU)
 - Conjunts històrics arquitectònics (CHA)
 - Conjunts històrics arquitectònics aïllats (CHAA)
2. Els conjunts històrics urbanístics (CHU) són els constituïts per edificis que per la seva agrupació contínua, coherència d'elements, materials i homogeneïtat tipològica formen peces solidàries difícils de substituir i amb gran força urbanística en les solucions unitàries. Són emplaçats en trames urbanes històriques i els valors tipològics, urbanístics i històrics del conjunt predominen per sobre els arquitectònics.
3. Els conjunts històrics arquitectònics (CHA) són formats pels edificis que tenen les mateixes característiques d'agrupació definides en els CHU però que, fonamentalment per raons d'emplaçament a la ciutat, han modificat els tipus de construcció més primitius i originaris i les edificacions tenen més intencionalitat arquitectònica i qualitat constructiva.
4. Els conjunts històrics arquitectònics aïllats (CHAA) són els formats per edificis que per la seva agrupació històrica, coherència d'elements i materials i/o qualitat de la seva arquitectura formen peces solidàries de gran força arquitectònica, però pel fet que són emplaçats en àrees urbanístiques més extenses i les edificacions tenen característiques diferents, és aconsellable de tractar-los separatament de l'àrea urbanística de la qual formen part.

Article 307. Graus de protecció

En els edificis inclosos en els conjunts històrics s'estableixen quatre graus de protecció i per a cadascun es determinen els graus d'intervenció :

1. **Protecció monumental (1).** Inclou aquells immobles que per la qualitat de la seva trama estructural i tipològica, donen un caràcter senyorial i una riquesa formal superior a la resta d'edificis.
Aquests edificis es troben inclosos en el Catàleg de Béns a protegir.
2. **Protecció arquitectònica (2).** Inclou aquells immobles d'alt valor patrimonial que per les seves característiques i/o singularitat s'han de mantenir en la seva totalitat. Aquests edificis majoritàriament es troben inclosos en el Catàleg de Béns a protegir.
3. **Protecció ambiental (3).** Comprèn aquells immobles amb incidència en la formalització de l'espai urbà del conjunt per als quals es preveu que qualsevol intervenció mantingui les façanes exteriors existents. Són edificis amb interès per aspectes històrics, arquitectònics, singulars i que donen el context i la continuïtat dels conjunts dels quals formen part i que contenen uns valors culturals i testimonials que convé tenir en compte en la intervenció.
4. **Sense protecció específica (4).** Contempla aquells immobles que per la falta de coherència amb els conjunt de la qual formen no es necessari obtenir un grau de protecció.

Article 308. Graus d'intervenció en els edificis

1. El grau d'intervenció, d'acord amb el definit en **Article 49. Actuacions en construccions, edificis i instal·lacions existents**, i els criteris d'actuació en els edificis inclosos en els conjunts de **centre històric i teixits històrics** estan regulats en funció del grau de protecció i segons les condicions d'edificació del conjunt:
 - a. Pels edificis qualificats de **protecció monumental (1)**:
 - S'admetrà obres de rehabilitació de grau baix i grau mitjà sempre i quan no comportin modificacions substancials dels elements comuns i de les plantes nobles dels edificis. Les obres hauran d'integrar-se i respectar l'edifici.
 - Restabliment al seu estat originari dels elements arquitectònics alterats i la reconstrucció de les parts eventualment enderrocades.
 - Eliminació d'elements sobreposats que no siguin d'interès per a la història de l'edifici i es demostrin incoherents amb l'estructura originària i a les ampliacions orgàniques que l'edifici hagi suportat en el temps.
 - b. Pels edificis qualificats de **protecció arquitectònica (2)**:
 - S'admetrà obres de rehabilitació de grau baix i mitjà sempre i quan no comportin modificacions substancials dels elements comuns i de les plantes nobles dels edificis i obres d'ampliació si no s'ha esgotat l'edificabilitat teòrica, seguint els criteris establerts per al conjunt corresponent definits en la fitxa del Catàleg. Les obres hauran d'integrar-se i respectar l'edifici.
 - c. Pels edificis qualificats de **protecció ambiental(3)**:
 - S'admetrà obres de rehabilitació fins a grau alt. Les obres hauran d'integrar-se i respectar l'edifici.
 - Es podrà admetre obres de gran rehabilitació, sempre i quan es justifiqui en l'estudi històrico-constructiu la seva conveniència i no hi hagi algun element de valor patrimonial. Excepcionalment quan l'estudi demostrï problemes estructurals greus de l'edifici i de la pròpia façana i/o quan les alçades dels forjats no compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat i tinguin una incidència important a la façana, es podrà admetre la seva substitució, sempre i quan la nova façana mantingui la composició, obertures, acabats i materials originals: cornises, barbacanes, lloses de balcó, baranes, llindes, brancals, etc. que caldrà desmuntar amb cura i tornar a muntar en la nova façana.
 - Tots els tipus d'obres, sempre que puguin tenir una incidència en les façanes, estaran vinculades a la restitució i/o adequació de les parts i elements indicats a la fitxa del conjunt del Catàleg.
 - d. Pels edificis **sense protecció específica (4)**:
 - S'admetran tot tipus d'obra, si bé no s'acceptaran projectes d'enderroc que no estiguin vinculats amb projectes edificatoris.
 - Les obres de nova construcció seguiran els criteris establerts per al conjunt corresponent i definits en el Catàleg.
2. Els criteris d'intervenció en les finques incloses a **l'entorn de protecció – conques visuals**:

- Pel que fa a les finques incloses en l'entorn de protecció de les conques visuals de la Ciutat antiga, s'admetran tot tipus d'obra, si bé no s'acceptaran projectes d'enderroc que no estiguin vinculats amb projectes edificatoris. Les intervencions hauran de seguir els criteris establerts per a l'entorn de protecció definits en el Catàleg.

Article 309. Patronat de la Ciutat Antiga de Vic

El Patronat de la Ciutat Antiga de Vic és un òrgan de caràcter tècnic consultiu constituït per l'Ajuntament de Vic, el qual té per objecte vetllar per les intervencions en els edificis, l'espai públic i els planejaments urbanístics en els àmbits amb valor patrimonial del municipi així com en els elements catalogats i els seus entorns, recollits en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

El Patronat de la Ciutat Antiga de Vic exercirà les funcions de consulta, de proposar i d'informar, d'acord amb les determinacions d'aquestes normes i de les ordenances reguladores del Patronat.

La seva composició, que inclourà representants de l'Ajuntament dels serveis tècnics municipals, i de representants dels sectors que tinguin la consideració d'interessats, es determinarà mitjançant la corresponent Ordenança.

Aquelles intervencions que comportin propostes en els elements amb protecció monumental, arquitectònica, ambiental, que representin variacions o afectació en els mateixos, requeriran d'informe del Patronat de la Ciutat Antiga de Vic. Aquestes intervencions es detallaran mitjançant la corresponent ordenança reguladora.

Article 310. Efectes del planejament sobre les edificacions catalogades

1. Les parcel·les on s'inclouen els edificis incorporats al Catàleg de béns protegits del municipi de Vic queden sistemàticament incloses en una subzona de conservació dins la zona o subzona on s'ubiquen, ja que els seus paràmetres reguladors són diferents, i per tant tenen un altre règim urbanístic.
2. Els edificis incorporats al Catàleg amb protecció monumental, arquitectònica o ambiental no estaran, en cap cas, en situació de fora d'ordenació ni volem disconforme.
3. En els edificis que no s'ha esgotat el sostre màxim teòric es preveu la possibilitat d'ampliació dels edificis d'acord amb el que es regula a l'**Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats**.

Article 311. Condicions específiques dels elements catalogats (MP04)

1. En referència als paràmetres d'ordenació dels edificis inclosos en el Catàleg:
 - a. Quan dels paràmetres d'ordenació del POUM es desprengui un sostre superior a l'existent es preveu, seguint la tramitació establerta en l'**Article 312**, la possibilitat d'ampliació.
 - b. En els casos en què el sostre existent sigui superior al determinat en els plànols d'ordenació del POUM, la determinació de la densitat màxima d'habitatges es realitzarà conforme a la zona corresponent i es prendrà com a superfície construïda la del sostre existent que reuneixi les condicions mínimes exigibles per a tenir la consideració d'habitatge.

2. Quan, en base als paràmetres definits pels plànols d'ordenació del POUM, sigui possible l'ampliació del bé protegit, aquesta ampliació es justificarà d'acord amb els paràmetres següents:
 - a. L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.
 - b. L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels trets patrimonials que el Catàleg ha establert per a cada edifici en la seva fitxa de protecció.
3. L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM
4. De manera general, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de prioritització:
 - Primer: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent
 - Segon: l'ampliació en ocupació en planta
 - Tercer: les ampliacions en major alçària a l'existent, mitjançant remunta.
 - a. S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per esgotar el sostre edificable màxim previst pel POUM d'acord amb les determinacions següents:
 - El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM
 - Les remuntes no podran sobrepassar el gàlib màxim edificable, entès com l'envolupant formada pel pla de façana i el pendent màxim de la coberta inclinada arrencant de l'alçària reguladora màxima a no ser que es determini en la fitxa del Catàleg.
 - Es podrà admetre una ordenació volumètrica que sobrepassi el gàlib màxim edificable o el nombre màxim de plantes admeses quan es justifiqui una millor adaptació a les preexistències de l'entorn i a la preservació dels elements catalogats. En aquest cas serà necessària la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica, que haurà d'obtenir l'informe previ favorable del Patronat de Ciutat antiga.
 - Per les remuntes s'haurà de seguir els criteris del conjunt si en forma part o fer un estudi històric-arquitectònic que determini una solució que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn. S'hauran d'ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit, sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició preexistents.
 - b. L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits i/o l'adequació d'aquests al tractament global de l'edifici

Article 312. Tramitació de les sol·licituds d'actuació o intervenció sobre elements o àmbits de protecció

La sol·licitud de llicència de la persona promotora o que redacta un projecte relatiu a un bé del patrimoni arquitectònic, o inclòs en els conjunts i l'entorn de protecció recollits en el Catàleg de béns a protegir, que requereix d'informe del Patronat de la ciutat antiga de Vic, ha d'anar acompanyada de la documentació que determina l'Ordenança del Patronat de la Ciutat Antiga de Vic.

En tot cas la sol·licitud haurà d'acompanyar-se dels estudis històric arquitectònics i socials que justifiquin la proposta que es formula.

Capítol II Catàleg de béns protegits del terme municipal de Vic

Article 313. Catàleg de béns d'interès a protegir

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Vic incorpora el Catàleg de béns a protegir, en el qual s'hi relacionen aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual, tenen un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir, de forma més completa, el conjunt format per la ciutat de Vic, el nucli de La Guixa i el territori que els envolta.
2. L'objecte del Catàleg és protegir els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics i espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg, alhora, té la voluntat d'ordenar, mantenir i recuperar, en el possible, la qualitat del paisatge urbà.
3. El Catàleg de béns a protegir del municipi de Vic es compon de la següent documentació:
 - I. Memòria.
 - II. Normativa
 - III. Fitxes
 - IV. Plànols
 - V. Annexos
4. Tenen valor normatiu la part de Normativa, les fitxes de protecció i els plànols. La resta del document té valor informatiu. En el cas de contradicció entre la normativa, els plànols i les fitxes de protecció del Catàleg, sempre prevaldrà la informació específica de les fitxes individualitzades de cada element catalogat.
5. L'estructura del Catàleg està organitzada seguint uns criteris no només normatius de protecció sinó per esdevenir un document de consulta. Té quatre nivells de treball:
 - Explicació de l'evolució històrica de la ciutat, que afecta a tot el municipi.
 - Fitxes dels conjunts històrics urbanístics i arquitectònics
 - Fitxes de patrimoni
 - Fitxa de l'entorn de protecció

Les fitxes s'han organitzat a partir de les finques i no dels elements individuals, així s'engloba a la fitxa tot el patrimoni de la finca (elements arquitectònics, patrimoni arqueològic, etnològic, natural...).
6. Els criteris generals de selecció dels elements del Catàleg dels béns d'interès a protegir fan referència a casos individuals o a conjunts.
 - a. En els casos individuals, l'element catalogat té valor en sí mateix, amb independència del seu entorn.
 - b. La valoració de conjunts s'incorporen en funció dels seus valors urbanístics o històrics, pel fet que ajuden a explicar l'evolució de la ciutat i que tots ells plegats en un conjunt es constitueixen en un element complex catalogable.

7. Les Categories de protecció del Catàleg dels diversos elements s'estableixen de la manera següent:

- a. BCIN (Béns Culturals d'Interès Nacional): són els béns culturals d'interès nacional. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
- b. BCIL (Béns Culturals d'Interès Local): són els elements arquitectònics, paisatgístics i culturals d'interès local que cal preservar i mantenir com a elements identificadors de Vic. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.
- c. EPA (Espais de protecció arqueològica): es considera que tots els Espais de protecció arqueològica són objecte de catalogació, com també els jaciments no declarats BCIN, on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques.
- d. BPU (Béns amb protecció urbanística): són aquells béns immobles (elements, conjunts, indrets, etc.), no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicions del lloc i/o el paisatge del municipi, que el pla vol protegir pels seus valors d'interès cultural.

Els béns inclosos en les categories de protecció de Béns Cultural d'Interès Nacional (BCIN) i Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) resten subjectes als deures de conservació, preservació i manteniment que estableixen els articles 21.1 i 25 de la Llei del patrimoni cultural català, i llurs propietaris, posseïdors i titulars d'altres drets reals tenen les obligacions de facilitar informació i l'accés, en els termes que estableixen els articles 21.2 i 25.3 de la citada Llei.

La protecció derivada d'aquest Catàleg preval, en cas de contradicció, sobre la restant normativa urbanística d'aquest POUM.

8. El Catàleg defineix 8 conjunts o àrees urbanístiques homogènies que s'han recollit de la següent manera:

- A 000 001. Centre històric
- B 000 001. Plaça Major
- C 000 001. Creixements itinerants
- D 000 001. Eixample Morató
- E 000 001. Rambles exteriors i Eixamples s. XIX. Aquest conjunt inclou la primera part del carrer de Gurb i del carrer Manlleu, l'Eixample de l'Horta d'en Xandri i la part de Santa Clara (C/Sant Antoni). S'ha agrupat en un sol conjunt pel fet que el tipus arquitectònic és assimilable per les transformacions patides.
- F 000 001. Creixements per ravals
- G 000 001. Adoberies
- H 000 001. Centre de la Guixa

9. Aquests conjunts distingiran entre conjunts històrics urbanístics i conjunts històrics arquitectònics, i en cada fitxa s'especifiquen les característiques de cadascun:

- a. Conjunt històric urbanístic: són aquells constituïts per edificis, que per la seva agrupació contínua, coherència d'elements, materials i homogeneïtat tipològica, formen peces solidàries, difícils de substituir i amb gran força urbanística en les solucions unitàries. Són emplaçats en

trames urbanes històriques i els valors tipològics, urbanístics i històrics del conjunt predominen per sobre dels arquitectònics.

- b. Conjunt històric arquitectònic: Aquests conjunts són formats pels edificis que tenen les mateixes característiques d'agrupació definides per als conjunts històrics urbanístics però que, fonamentalment per raons d'emplaçament a la ciutat, han modificat els tipus de construcció més primitius i originaris, i les edificacions tenen més intencionalitat.

10. El Catàleg ha definit també un entorn de protecció: V 000 001. Entorn de protecció / Conques visuals

11. Els nivells de protecció dels béns catalogats:

a. Nivell de protecció 1: Protecció integral.

- Nivell de protecció total, aplicable a aquells béns que s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, i dels elements o parts que els componen. Sols es permetran actuacions de restauració i consolidació que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé.
- De vegades s'haurà d'intervenir per garantir el manteniment del bé.
- Tots els BCIN, així com tots els jaciments arqueològics i paleontològics, siguin BCIN o no, així com els EPA, tenen un nivell de protecció integral.
- També es pot establir un nivell de protecció integral a BCIL o BPU que, atenent als seus valors arquitectònics, escultòrics o històrics, formen un tot indivisible.

b. Nivell de protecció 2: Conservació

- Nivell de protecció per als elements o conjunts lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment.
- En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posta en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats. L'atribució d'una protecció amb nivell de conservació pot suposar restriccions d'ús.
- En el cas del patrimoni arquitectònic, aquest nivell de protecció afecta aquells edificis o elements de singular valor, BCIL o BPU, bé perquè conserven la seva fesomia original, bé perquè, tot conservant-la en els aspectes bàsics, han perdut la coherència unitària genuïna a causa d'intervencions sobre la construcció original, d'un procés de degradació o d'un canvi d'ús.
- En aquests edificis i elements, les actuacions permeses seran les de restauració dels seus valors primitius mitjançant projectes unitaris de reforma i/o restauració. El grau de protecció, en el cas dels edificis, afectarà la composició i elements constitutius de façanes principals i secundàries visibles des del carrer, volums generals —és a dir, límits exteriors dels edificis, cobertes, i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i artístic, com ara vestíbuls, escales, sales nobles, torres, etc..
- Aquest nivell de protecció implica també la conservació in situ dels elements d'interès que, es troben en els edificis, com poden ser arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, peces d'ofici, pintures murals exteriors o interiors, etc.

c. Nivell de protecció 3: Protecció parcial.

- Nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revaloritzar algun dels seus elements. Són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció.

- Aquesta protecció és aplicable a BCIL i BPU, els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana, i en la disposició dels elements comuns (vestíbuls i caixes d'escala), que serien les parts protegides; la resta de l'edifici podrà ser afectat per actuacions de rehabilitació, sempre que mantinguin o revalorin els esmentats elements comuns.
- En el cas del patrimoni arqueològic i paleontològic el nivell de protecció parcial es pot aplicar als jaciments, ja siguin BCIL o BPU, i a les AEA (espais urbans, rurals o naturals que són susceptibles de contenir en el subsòl elements o jaciments d'interès arqueològic).
- Per a les AEA el nivell de protecció parcial es tracta d'una protecció transitòria, ja que una vegada descobertes s'haurà de valorar si requereix protecció, així com el nivell d'aquesta. Qualsevol intervenció en aquestes AEA, incloent-hi el subsòl d'elements immobles, ha d'anar precedida d'exploracions i dels pertinents informes arqueològics que justifiquin l'oportunitat de l'obra projectada. Als jaciments arqueològics les intervencions tenen per finalitat descobrir, documentar o investigar restes.

d. Nivell de protecció 4: Protecció ambiental.

- Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.
- Quant als béns arquitectònics, aquest nivell protegeix els béns o conjunts BCIL i BPU, els valors dels quals es troben fonamentalment a les façanes, per formar part d'un context d'edificacions d'una mateixa tipologia que defineix un determinat ambient o paisatge urbà o rural.
- En aquest cas, independentment de l'obra a realitzar, fins i tot la substitució total o parcial de l'edificació, caldrà una adequació ambiental, mantenir els trets tipològics de les façanes, línies de coronament, així com parcel·lació en el nou projecte.
- Quant als Béns naturals i ambientals-paisatgístic, aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental (ex.: boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals, arbres monumentals)

e. Nivell de protecció 5: Protecció documental.

- Nivell de protecció que permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot, enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimetria i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria històrica.
- Aquest nivell de protecció només és aplicable a aquells BPU, on per motius d'interès públic, no sigui possible la seva conservació.

12. El nivell de protecció estar determinat pels valors del bé a catalogar, i que el mateix temps, estaran condicionats als criteris de catalogació ja definits. Cada bé incorporat al Catàleg, gaudirà d'un nivell de protecció diferent en funció dels seus valors.
13. En un mateix bé podem trobar valors de diferents tipologies; aquest podrà tenir un diferent nivell de protecció per a cada una de elles.
14. La inclusió futura de qualsevol element en el Catàleg de béns requerirà la seva modificació o la tramitació d'un Pla Especial específic de l'element, amb l'informe previ favorable de l'administració competent i s'adoptarà per la concurrència de raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, vinculades al patrimoni cultural, delimitat aquest segons la seva legislació

sectorial, o a una altra circumstància que permeti entendre que l'edificació reuneix els valors de protecció.

Article 314. **Condicionants tècnics de les obres**

Si en un edifici catalogat, amb nivells de protecció 3 i 4, un estudi tècnic demostrés suficientment la impossibilitat de l'execució de l'obra permesa per les condicions de protecció de l'edifici sense procedir al desmuntatge de part de les façanes, es podrà portar a terme el desmuntatge i la posterior reconstrucció, amb la condició d'establir un aval bancari que garanteixi la total reconstrucció de la façana segons estudi econòmic i projecte tècnic d'execució i que contempli com a mínim els punts següents:

- a. Els acabats de façana, pel que fa a materials i execució, seran els mateixos que en l'obra existent. Això implica una investigació dels tipus de materials utilitzats (tipus i granulometria de la sorra i de l'aglomerant, etc.) i dels sistemes emprats en el seu dia per a l'execució de l'obra original.
- b. El projecte haurà de proposar solucions d'execució que garanteixin exactament la mateixa qualitat i textura, utilitzant, si fos necessari, els mateixos sistemes originals d'execució.
- c. El projecte haurà de realitzar la mateixa proposta en tots els elements arquitectònics que es pretenguin desmuntar, ja siguin de pedra, ferro o de qualsevol altre material. Aquests elements no es podran desmuntar si no hi ha una total garantia tècnica de poder-los reconstruir exactament amb les mateixes condicions de material i textura. Això implicarà una investigació dels sistemes i materials utilitzats en la construcció original.
- d. Els elements arquitectònics de nova col·locació es construïran amb les mateixes condicions materials i sistemes que els reconstruïts.
- e. El projecte inclourà un estudi de cromatisme i una proposta concreta

Article 315. **Àmbits d'expectativa arqueològica**

Als efectes de determinar el grau d'intervenció històrico-arqueològica preventiva es defineixen tres àmbits d'expectativa arqueològica, que es delimiten gràficament en el plànol **O-12. Expectativa arqueològica** :

- a. Àmbit 1: Es correspon amb l'àmbit de la Ciutat antiga, els elements i edificis d'interès patrimonial inclosos en el Catàleg de béns a protegir, les masies, edificis religiosos i el seu entorn, necròpolis, jaciments arqueològics i els espais d'activitat antròpica preferencial (rius, torrents, camins antics i turons testimoni) de tot el terme municipal de Vic.
- b. Àmbit 2: Es correspon amb l'àmbit definit per l'entorn de protecció-conques visuals.
- c. Àmbit 3: Resta del terme municipal, on no hi ha, fins al present, evidències d'ocupació d'interès històric i arqueològic.

Article 316. Criteris d'intervenció històrico-arqueològica

Per a cada parcel·la o sòl afectat, el grau d'intervenció es determina en funció de la zona d'expectativa arqueològica en que estigui inclosa, d'acord amb:

- a. Àmbit 1 : Qualsevol actuació en el subsòl o sobre l'element edificat que comporti la localització d'elements d'interès històric, arqueològic o paleontològic estarà subjecte a la realització del projecte arqueològic que definirà el nivell d'intervenció històrico-arqueològica i la seva execució. Aquest projecte haurà d'obtenir l'autorització del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de patrimoni cultural i els resultats obtinguts s'hauran d'entregar a l'Ajuntament de Vic.
- b. Àmbit 2: Qualsevol actuació en el subsòl, en aquest àmbit anirà associat a un programa de visita d'obra per part de l'Ajuntament de Vic. En el cas d'evidències antròpiques o paleontològiques, així com en aquells casos en els quals l'actuació comporti l'excavació de solars, caldrà aplicar les mesures d'actuació de l'àmbit 1.
- c. Àmbit 3: Qualsevol actuació en el subsòl o element edificat que comporti la localització d'elements d'interès històric, arqueològic o paleontològic haurà de ser comunicat a l'Ajuntament de Vic i a les autoritats competents per a la seva avaluació. La comunicació de la descoberta s'haurà de fer en la major brevetat possible facilitant l'accés a l'element i/o objecte descobert.

Article 317. Competències ^(MP04)

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

Article 318. Preservació d'indrets o edificis que continguin restes arqueològiques

En tot el terme municipal es preservaran aquells indrets o edificis que continguin restes arqueològiques d'acord amb la informació històrico-arqueològica disponible.

Capítol III Plans especials i estudis complementaris relatius a determinats àmbits o conjunts arquitectònics

Article 319. Estudis complementaris en l'àmbit de Les Adoberies Velles

Considerant el grau de complexitat i l'especificitat intrínseca a l'àmbit territorial de Les Adoberies Velles de Vic, es defineixen les següents actuacions, estudis i ordenances, que l'Ajuntament haurà de realitzar per a complementar les disposicions d'aquestes normes així com de les corresponents fitxes de característiques de l'esmentat àmbit:

1. Restauració i condicionament de la zona del riu:
 - a. Comprèn el conjunt de mecanismes i construccions que portaven l'aigua a les adoberies: la resclosa del riu, el reg que segueix la façana sud de les adoberies, les passeres, les palanques, la resclosa, els bagants i les portes; i tota la llera del riu, la qual era utilitzada tradicionalment per l'assecatge de la llana on s'hi accedia des de cada adoberia a través de palanques i passeres sobre el reg.
 - b. L'Ajuntament haurà de redactar un projecte complet i gestionar-lo com espai públic establint, d'acord amb les especificacions de l'Agència catalana de l'aigua, el règim d'utilització pel públic en general i, en particular, la utilització possible pels propietaris de les adoberies. Al mateix temps, també caldrà regularitzar els aspectes de "propietat" del sòl, sol·licitant el corresponent amillament a l'esmentada Agència i, si fa el cas, redactant un conveni urbanístic amb els propietaris.
 - c. Per a la redacció del projecte es fixa un termini de 2 anys des de l'entrada en vigor del planejament.
2. Estudi de textures i colors de les façanes.
 - a. Donat el gran interès paisatgístic de conjunt, es realitzarà l'estudi dels materials utilitzats i la determinació de les textures i cromatismes existents, així com de les tècniques utilitzades: a les façanes arrebossades dels edificis actuals i a tots els elements constructius i funcionals que conformen les obertures, les cobertes i els cossos sortits.
 - b. L'Ajuntament haurà de redactar i aprovar una ordenança que reguli els tons cromàtics i les textures que hauran de tenir (o combinar) els edificis en el moment de reutilitzar-los, així com també els materials a utilitzar, les característiques tècniques i les formes d'execució sense que es perdi patrimoni.
 - c. Per a la redacció de l'ordenança es fixa un termini de 2 anys des de l'entrada en vigor del planejament.
3. Estudi de les proteccions solars de la façana al riu.
 - a. Comprèn l'estudi d'alternatives i la determinació d'una proposta per a protecció solar dels edificis amb façana al riu i dels pisos superiors, on sigui necessària la protecció solar, en els edificis emplaçats al cantó nord del carrer de les Adoberies.
 - b. L'Ajuntament haurà de redactar i aprovar una ordenança que especifiqui el o els tipus de proteccions admeses, els materials, les textures, els colors, i els mecanismes de funcionament, tenint en compte la tipologia de l'edifici, l'espai públic i l'emplaçament i tipus concret de les obertures a protegir.
 - c. Per a la redacció de l'ordenança es fixa un termini de 2 anys des de l'entrada en vigor del planejament.

TÍTOL IX. Paràmetres urbanístics

Capítol I Disposicions generals

Article 320. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
 - a. Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol o subsòl associats a una qualificació urbanística.
 - b. Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les activitats de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:
 - a. SECCIÓ 1a: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS: Són els paràmetres determinants per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.
 - b. SECCIÓ 2a: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA: Són els paràmetres propis de la parcel·la i d'edificació en relació a la parcel·la comuns per a totes les zones, i també aquells paràmetres específics per a les zones on l'edificació es situa en relació a la parcel·la, conjunt de parcel·les o illa.
 - c. SECCIÓ 3a: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER: Són els paràmetres propis del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació i els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial.
 - d. Secció 4a: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI: Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçària reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris. Són els paràmetres propis de l'edifici comuns a tots els tipus d'edificació i zones, i també aquells paràmetres específics per cada tipus bàsic d'edificació.
3. Els paràmetres d'ús es defineixen i regulen en el següent capítol III i s'estructuren en cinc seccions:
 - a. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS
 - b. DEFINICIÓ DELS USOS ESPECÍFICS
 - c. SITUACIONS RELATIVES D'ADMISSIVITAT DELS USOS
 - d. REGULACIÓ DELS USOS EN LES ZONES I EN EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística ^(MP01)

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

SECCIÓ	SUBSECCIÓ	ARTICLE	EN RELACIÓ AL VIAL	EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA	EN RELACIÓ AMB L'ILLA
S 2a	Ss 1a PARÀMETRES PROPIS 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	•	•	•
	Ss 2a PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA	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	•	•	•
	Ss 3a PARÀMETRES EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA	343 Espai lliure de la parcel·la		•	•
		344 Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions		•	•
		345 Línia d'edificació	•	•	•
		346 Adaptació topogràfica del terreny		•	•
		347 Tanques a espai públic i entre veïns	•	•	•
S 3a	Ss 1a PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER	348 Alineació de vial	•	•	•
		349 Amplada del vial o carrer	•	•	•
		350 Rasants	•	•	•
	Ss 2a PARÀMETRES DE	351 Alineació de l'edificació respecte el carrer	•		o
		352 Front principal i front secundari	•		o
		353 Fondària edificable i fondària edificada històrica	•		o

	L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER	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	●		○
		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. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

Article 322. Jerarquia dels paràmetres urbanístics

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLU, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 i 70.4 del TRLU, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
- Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

Article 323. Paràmetres bàsics del POUM

1. Els paràmetres bàsics del POUM són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
 - a. El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
 - b. La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
 - c. El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
 - d. La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
 - e. Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
 - f. Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les normes urbanístiques del POUM.
 - g. Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones del Centre històric (clau R1) i la de Teixits antics (clau R2).
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporten la modificació puntual d'aquest. D'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

Article 324. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
 - a. Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
 - b. Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
 - c. Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
 - d. Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
 - e. El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.

- f. Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
 - g. Edificació principal i edificació auxiliar.
 - h. Envolvent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. Els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat (art. 70.4 TRLU) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'**Article 323. Paràmetres bàsics del POUM**, i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

Article 325. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació estan vinculats a una qualificació urbanística i estan definits mitjançant:
- a. les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
 - b. directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'**Article 321. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística** d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- a. **ordenació volumètrica flexible.**
 - b. **ordenació volumètrica definida.**
2. L'ordenació volumètrica flexible, parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m², o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:
- a. l·lindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en aquestes Normes urbanístiques o,
 - b. directament només pels paràmetres regulats en aquestes Normes urbanístiques amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.

Article 326. Paràmetres propis d'un edifici

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
- a. Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.

- b. La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
- c. Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
- d. El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
- e. Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
- f. Els patis de llum, que concreti el projecte.
- g. Els patis de ventilació.
- h. Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

- a. Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
 - b. Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).
3. El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:
- a. Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
 - b. Marges de flexibilitat reglats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (art. 58.3 i 65.2.d del TRLU) sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'**Article 323. Paràmetres bàsics del POUM**

Capítol II Paràmetres d'ordenació

Secció 1. Paràmetres referits a sectors i polígons

Article 327. Superfície del sector i del polígon

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'**Article 59. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents**

Article 328. Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos

2. S'ha d'excloure de la superfície del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic dels sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector, d'acord amb el que disposi la legislació urbanística.
3. La superfície computable precisa dels sector de planejament, s'establirà i justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Article 329. Índex d'edificabilitat bruta dels sector i del polígon

1. És el coeficient entre l'edificabilitat màxima d'un sector o polígon i la seva superfície computable, d'acord amb el que s'estableix en l'anterior article. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2sl).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el sostre edificable màxim del sector.
3. En els polígons d'actuació és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim es fixa directament o es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament, calculant-lo segons es regula en l'**Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la**

Article 330. Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable.
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, d'acord amb el que es regula en l'**Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la** en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

Article 331. Percentatge de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre l'estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre i quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, és el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant és un paràmetre deductiu de referència.

Article 332. Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl.
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

Secció 2. Paràmetres referits a la parcel·la

Subsecció 1. Paràmetres propis de la parcel·la

Article 333. Parcel·la i illa

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat i amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren la nomenclatura següent:
 - a. Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
 - b. Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable.
 - c. Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
2. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

Article 334. Parcel·la mínima

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de :
 - a. Superfície mínima
 - b. Front de parcel·la o façana mínima
2. Els terrenys que tenen la condició de solar perquè estan compresos en una finca que compleix els requisits urbanístics per ser edificada es poden dividir sempre que els lots resultants compleixin els requisits per tenir també la condició de solar o que, si els manca algun requisit, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir nous solars.

3. En cap cas les operacions de divisió i d'agrupació no poden resultar lots edificats que incompleixin les condicions d'edificabilitat de parcel·la establertes pel planejament urbanístic.
4. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder-hi edificar segons la regulació de cada zona. Tanmateix, l'acompliment d'aquesta condició ve exceptuat en els casos següents, sempre que siguin degudament acreditats:
 - a. Les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior a la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM o les transmeses abans de l'esmentada data mitjançant document públic o altre que compleixi els supòsits de l'article 1.227 del Codi Civil o aquelles la transmissió de les quals hagi estat inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a aquella data.
 - b. Les parcel·les que, inferiors en superfície i/o façana a les mínimes exigides, es trobin ubicades entre altres edificades o parcel·lades legalment.
 - c. Les peces de terreny amb una superfície i/o façana inferior a la fixada en aquesta normativa com a parcel·la mínima, que formant una única finca registral vinguin constituïdes per peces separades segons Cadastre abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, podran ésser objecte de parcel·lació per a formar parcel·les independents, coincidents amb les parcel·les cadastrals, i seran edificables amb el compliment de les condicions pròpies de la zona que correspongui, amb l'excepció del paràmetre de parcel·la mínima.
 - d. En els supòsits de parcel·les parcialment afectades per un sistema viari, quan es procedeixi a fer efectiva aquesta cessió la parcel·la mínima equivaldrà a la parcel·la resultant després de la cessió.
 - e. Les parcel·les destinades a Serveis Tècnics
5. Les parcel·les que es trobin en qualsevol dels supòsits definits en l'apartat anterior, seran edificables amb compliment de totes les condicions pròpies de la zona, llevat de la relacionada amb la parcel·la mínima exigida.
6. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. Només seran divisibles aquelles parcel·les de superfície igual o superior al doble de la mínima. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
7. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

Article 335. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front i amb el fons.

5. En cada zona podrà definir-se una façana mínima d'obligat compliment. L'acompliment d'aquest precepte fixat per a cada zona de l'ordenació vindrà exceptuat en les mateixes condicions de l'apartat 2 de l'article anterior.

Article 336. Terreny i pendent de la parcel·la

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM.
2. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.
3. Terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en l'**Article 346. Adaptació topogràfica del terreny** per a l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada. Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, en el tràmit de llicència, són documents essencials per a la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic del projecte arquitectònic, d'acord amb el que es regula en l'**Article 367. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en edificacions situades en relació amb la parcel·la** i en l'**Article 368. Planta Baixa**
4. Rasant del terreny al voltant d'una edificació és la línia que fixa l'altimetria del terreny en el seu encontre amb els paraments de façana.

Article 337. Solar

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLU, i no està inclosa en un pla de millora ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar si s'assegura l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació. La persona promotora de les obres d'edificació ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
3. La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca que es pretén edificar perquè els terrenys afectats assoleixin la condició de solar.
4. La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant.

5. Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assolixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:
 - a. Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
 - b. Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
 - c. Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

Subsecció 2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Article 338. Índex d'edificabilitat net de la parcel·la

1. És la relació entre el sostre màxim edificable d'una parcel·la i la superfície de sòl d'aquesta. S'expressa en m² de sostre per m² de sòl (m²st/m²sòl). També podrà expressar-se amb un valor absolut, en m² de sostre.
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb l'illa.

Article 339. Sostre edificable màxim de parcel·la^(MP01) ^(MP04)

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
 - a. Directament amb les unitats de m² de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
 - b. A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.
3. El sostre edificable màxim teòric de parcel·la, és el que es determina en els plànols d'ordenació a les zones R1 i R2, es calcularà a partir del nombre de plantes i profunditat teòriques de la parcel·la.

Quan els edificis existents no hagin esgotat el sostre edificable màxim es permetrà assolir-lo segons estableix cada zona.

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

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

Article 340. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la i condicions dels habitatges situats en planta baixa (MP04)

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la
2. La densitat màxima en l'ús d'habitatge plurifamiliar s'adaptarà a les normes disposades en aquest article, excepte per a aquells paràmetres que es puguin regular expressament a cada subzona.
3. En l'ús d'habitatge plurifamiliar, amb caràcter general, el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més proper resulti de dividir la superfície construïda en la qual s'admeti l'ús d'habitatge pel mòdul de 90 m²st, i per 80 m²st en el cas de l'habitatge protegit, o bé per aquell mòdul que determini la normativa específica de la zona o subzona.
4. Als efectes d'aquest article i pel càlcul de la superfície construïda destinada a habitatge, sense perjudici que en cada zona es pugui definir diferent, es diferenciï, amb caràcter general, els següents dos supòsits:

- a. Edificació situada en relació al vial.
 - La superfície construïda destinada a habitatge serà la suma de les següents superfícies:
 - La superfície de planta baixa que quedi sota la projecció de la fondària edificable en la planta primera, si en planta baixa s'admet l'ús d'habitatge.
 - La superfície construïda de les plantes pis. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i les edificacions auxiliars.
 - La superfície construïda de la planta sota-coberta o planta àtic. A efectes del càlcul d'aquest article, es considerarà com a màxim un 35% de la superfície construïda de la planta immediatament inferior.
 - b. Edificació situada en relació a la parcel·la o illa.
 - La superfície construïda destinada a habitatge serà la que resulti d'aplicar a la superfície de la parcel·la, conjunt de parcel·les o illa, el coeficient d'edificabilitat neta previst o, en el seu defecte, l'edificabilitat absoluta prevista menys aquella superfície que la normativa obligui a destinar a d'altres usos diferents del d'habitatge. En qualsevol cas, sempre es podrà assignar la densitat necessària per assolir un habitatge per cada planta permesa amb ús d'habitatge.
5. En les edificacions que es trobin en situació de volum disconforme per superar l'edificabilitat màxima permesa, pel càlcul de la superfície construïda destinada a habitatge, es consideraran l'edificabilitat màxima i les condicions d'ordenació i ús del planejament vigent.
 6. Els mòduls de densitat seran d'aplicació en aquelles qualificacions definides directament per aquest POUM i no incloses en cap figura de desenvolupament urbanístic ja que en aquests casos la densitat vindrà determinada per la mateixa figura de planejament.
 7. Quan el resultat de l'aplicació del mòdul sigui igual o superior a 5 habitatges es podrà augmentar la densitat assolida en un habitatge, sempre i quan la promoció per a la qual es demana llicència, corresponent a una parcel·la, aconsegueixi amb les següents condicions:
 - a. Els habitatges afegits en aplicació d'aquest punt seran adaptats conforme al Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques o normativa que el substitueixi.
 - b. L'itinerari des de l'accés i l'aparcament serà adaptat com a mínim fins als habitatges adaptats.
 - c. Disposin com a mínim d'una plaça d'aparcament adaptada. En el cas d'aparcaments de menys de 10 vehicles s'acceptarà la plaça adaptada en filera considerant com a espai d'apropament el carrer interior de circulació de l'aparcament.
 - d. En aquests habitatges no es podran autoritzar obres de reforma que suposin la pèrdua de la seva condició d'habitatges adaptats.
 - e. Si la promoció és de menys d'11 habitatges, inclòs l'adaptat, el programa funcional del pis adaptat podrà ser per a dues persones, en els altres casos haurà de ser com a mínim per a 3 persones.
 8. S'exclou de l'aplicació del punt anterior les zones del Centre històric (clau R1) i de Teixits antics (clau R2).
 9. En aquelles zones on s'admeti l'ús d'habitatge en planta baixa, aquest haurà de complir almenys una de les condicions següents:

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

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

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

Article 341. Augment de la densitat i l'edificabilitat en edificis existents sotmesos al règim de propietat horitzontal

En aquells edificis existents sotmesos al règim de la propietat horitzontal en què es pretengui un augment de la densitat o l'edificabilitat actual, si aquest augment fos possible per aplicació dels paràmetres especificats en aquestes normes urbanístiques, caldrà que el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria. Si l'augment de densitat o edificabilitat no exigeix el consentiment de la Junta de Propietaris segons allò que puguin disposar els estatuts de la Comunitat o el títol de constitució, caldrà aportar el corresponent certificat del secretari o secretària de la Comunitat que així ho acrediti.

Article 342. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació de parcel·la és la relació que existeix entre la projecció ortogonal de l'edificació sobre un pla horitzontal, inclosos els soterranis i cossos sortints. Podrà distingir-se l'ocupació per a plantes concretes, però quan no s'especifiqui s'estarà fent referència al conjunt de l'edificació sobre rasant.

Quan s'especifiqui l'ocupació separatament per a cada planta s'entendrà l'ocupació de les plantes superiors inclosa en l'ocupació de les plantes inferiors. Habitualment s'expressarà per a cada zona o subzona com a magnitud màxima.

2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

Subsecció 3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

Article 343. Espai lliure de la parcel·la^(MP01) ^(MP04)

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

9. S'admetrà l'ocupació de part de l'espai lliure de parcel·la per la rampa d'accés a la planta soterrani. En aquest cas, la rampa s'haurà de situar (en continuïtat) adossada a l'edifici al que dóna accés i s'integrarà en la seva composició i volumetria.
10. Els espais lliures de parcel·la no ocupats per l'edificació hauran de disposar de zones enjardinades amb les proporcions següents:
 - Zones R: 40%
 - Zones A1 i A2: 10% ús industrial, artesanía i tallers o magatzem
25% altres usos

Les zones enjardinades hauran de disposar de vegetació adequada a les condicions climàtiques i a les característiques de l'espai enjardinat, i no es podran resoldre amb materials sintètics (gespa artificial i similars).

En les zones A1 i A2, els espais enjardinats es situaran en un lloc visible des de la via pública, i en l'espai lliure que limiti amb el sòl no urbanitzable, si la parcel·la limita amb aquest tipus de sòl. La franja en contacte amb el sòl no urbanitzable es tractarà amb vegetació i arbrat que garanteixi una correcta transició amb l'entorn rural.

Per al disseny i execució dels espais enjardinats i arbrats es seguiran els criteris del Pla Director del verd urbà de Vic i de l'Ordenança ambiental.

11. En els espais lliures de parcel·la es prioritzarà l'ús de materials porosos i paviments drenants i s'optarà, sempre que sigui possible, per sistemes de drenatge sostenible.
12. En els articles 346 i 355 es regulen les modificacions de topografia admeses en els espais lliure de parcel·la.

Article 344. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions ^(MP01)

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

Article 345. Línia d'edificació ^(MP01)

1. La línia d'edificació és la línia límit fins a la qual es pot edificar.

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

Article 346. Adaptació topogràfica del terreny^(MP01) ^(MP04)

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses en les zones de sòl urbà en les quals l'edificació s'ordena en relació amb la parcel·la o l'illa.
2. En el cas de terrenys que hagin perdut la condició de terreny natural per alteracions de la topografia anteriors a la cartografia de referència, per a l'aplicació del present article s'establiran les línies de rasant teòriques dels laterals de la parcel·la. S'entén per línia de rasant teòrica del lateral de la parcel·la, aquella que resulta de traçar una línia des de la cota de la vorera en el punt d'intersecció del front de la parcel·la amb el lateral, fins a la intersecció d'aquest lateral amb el fons de parcel·la (límit amb la parcel·la veïna). Si la cota al fons de parcel·la ha estat alterada, es podrà prendre de referència la projecció del lateral fins la vorera contraposada.
3. En les zones de sòl urbà amb usos residencials (claus R) i de serveis en entorn urbà (clau A2d), les modificacions de la topografia en l'espai lliure de parcel·la hauran de complir les condicions següents:
 - a. En els límits amb l'alineació de carrer o d'altres espais públics, les plataformes d'anivellament del terreny no es podran situar a una alçada superior a 1,00 m respecte la rasant del carrer. Les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,00 m, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.
 - b. Qualsevol actuació a dins de l'espai lliure d'una parcel·la respectarà sempre una separació a tots els seus límits, excepte en línia de vial, de manera que la franja resultant resti topogràficament inalterada respecte el nivell del terreny natural, tal com es defineix en l'**Article 336** o respecte la línia de rasant teòrica del lateral de la parcel·la definida en l'apartat 2. Les úniques actuacions permeses en aquesta franja seran la construcció de la tanca de parcel·la i la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani. Aquesta separació variarà segons la superfície de la parcel·la o finca, en atenció als següents supòsits:
 - Superfície $\geq 2.000 \text{ m}^2$, separació de 3 m
 - Superfície ≥ 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, o de la rasant teòrica definida en l'apartat 2, segons el cas.
 - d. Les plataformes d'anivellament hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals paral·lels al pendent natural del terreny o a la rasant teòrica, traçats per damunt 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%, i podran tenir una alçada màxima de 2 m.
- f. S'autoritza un amplit o barana calada de fins a 0,90 m d'alçada per sobre dels murs de contenció.

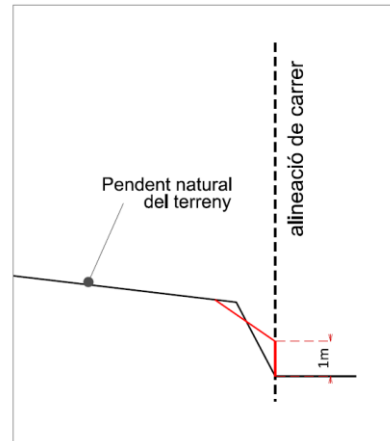
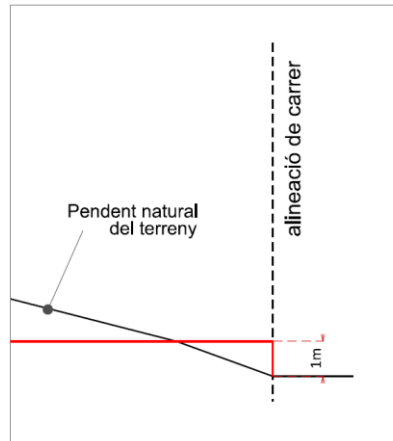
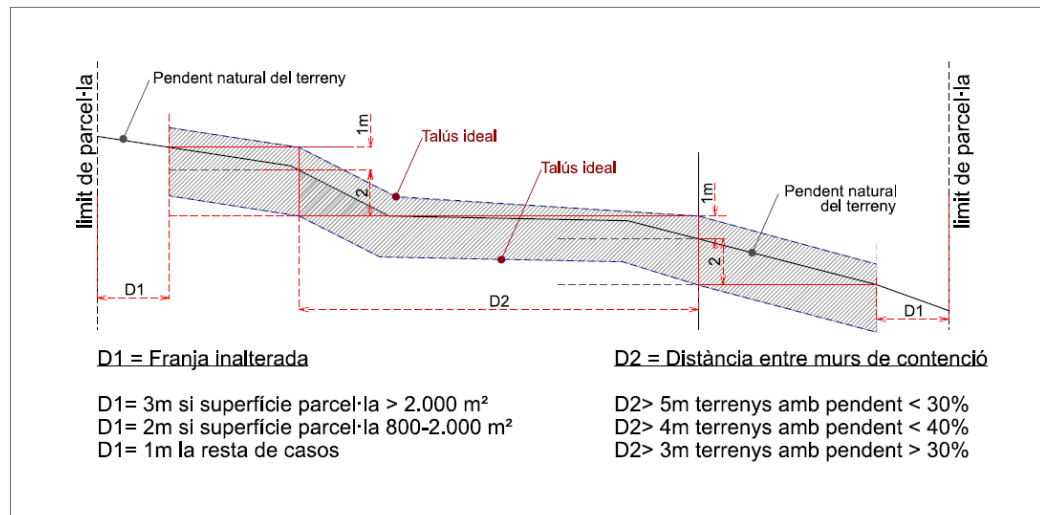


Figura 1

4. En les Zones Industrials d'edificació aïllada (claus A1b i A1c) i en la Zona de Serveis en entorn industrial disposat en edificació aïllada (clau A2b), les plataformes de anivellació quedaran limitades, per aquell perímetre que com a conseqüència del moviment de terres generi un mur de contenció o talús de terres de fins a 3,00 m d'alçada com a màxim per sobre o sota del terreny natural, excepte en el front principal, que s'haurà d'ajustar a la rasant del vial.
5. En els casos en que com a resultat del projecte d'urbanització la rasant del carrer quedi situada per sobre de la cota natural del terreny, es podran redactar estudis volumètrics previs a la llicència que abastin una illa sencera o un conjunt edificatori per a la definició d'una nova topografia de referència. La redacció d'aquest estudi volumètric podrà ser requerida per l'Ajuntament de Vic com

a resultat previ a la concessió de llicències d'edificació. En cas d'absència d'aquest estudi, l'arquitecte municipal podrà establir criteris d'interpretació sobre la cota natural del terreny que seran d'obligat compliment en tota l'illa o conjunt edificatori.

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

Article 347. Tanques a espai públic i entre veïns ^(MP04)

1. Són els paraments verticals, amb obra i/o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:
 - a. Les tanques seran de material opac fins a l'alçada màxima d'1 m i mínima de 0,40 m sobre la rasant de la vorera. La resta i fins a l'alçada màxima total d'1,80 m (2,60 m en les zones A1, A2a i A2b), serà de reixat o vegetal. Es considerarà reixat quan sigui visualment permeable. Podran ser, en els trams que sigui necessari, de material opac fins a l'alçada de 1,80 m (2,60 m en les zones A1, A2a i A2b) per integrar els comptadors de serveis, la bústia i recollir la porta d'accés a la parcel·la. Els comptadors de serveis que s'ubiquin en les tanques a espai públic hauran de quedar agrupats, ordenats i integrats cromàticament en la tanca. En els edificis plurifamiliars no s'admetrà la col·locació dels quadres de comptadors de serveis en les tanques.
 - b. Les tanques a veïns podran ser de material opac fins a l'alçada d'1 m a comptar des de la cota natural del terreny o des de la rasant teòrica del terreny, regulades en els articles 336, 346 i 355. La resta i fins a l'alçada màxima total de 1,80 m (2,60 m en les zones A1, A2a i A2b), serà de reixat o vegetal. Es considerarà reixat quan sigui visualment permeable. En les tanques entre espais lliures de parcel·la situats a cotes diferents, l'alçada de la part opaca de la tanca s'amidarà des del nivell del terreny situat a cota més baixa, mentre que la part reixada, calada o vegetal podrà assolir una alçada màxima de 1,80 m des del nivell del terreny situat a cota més alta.
3. Per la resta de condicions, les tanques s'hauran d'adequar a les establertes a l'Ordenança del Paisatge.

Secció 3. Paràmetres referits al carrer

Subsecció 1. Paràmetres propis del carrer

Article 348. Alineació del vial o línia de carrer^(MP01).

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

Article 349. Amplada del vial o carrer

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, les edificacions que tinguin a veure amb l'alineació, es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.
3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

Article 350. Rasants

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del vial o carrer, sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

Subsecció 2. Paràmetres de l'edificació en relació al carrer**Article 351. Alineació de l'edificació respecte del carrer o línia de façana.** ^(MP01)

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

3. No s'admeten, amb caràcter general, les reculades de l'edificació ni de les tanques, ni en planta baixa ni en planta pis, llevat que s'indiqui expressament en la regulació pròpia de zona.

Article 352. **Front principal i front secundari** (MP01) (MP04)

1. Els fronts o façanes d'una edificació són els paraments que defineixen la seva envolupant vertical:
 - a. El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, el nombre màxim de plantes, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima i la situació de la planta baixa. En els plànols d'ordenació, els paràmetres de nombre màxim de plantes i de fondària edificable s'indiquen en relació a aquest front.
 - b. El front secundari d'edificació, és aquell que pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal, o bé el que té consideració de façana posterior de l'edificació.
2. En l'edificació situada en relació amb el carrer, quan una edificació té fronts donant a diferents carrers, aquests poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable i del nombre màxim de plantes respecte d'aquests carrers.
3. En les zones R2d, R2e i R3, en totes les façanes que limitin amb espai públic, tant si es tracta de fronts principals com fronts secundaris, el punt d'arrencada de la coberta es determinarà de forma unitària per tot el perímetre de l'edifici que dona front a espai públic.
4. En les zones A1 i A2, quan el nombre màxim de plantes i la fondària edificable no s'indiqui en els plànols d'ordenació, tots els fronts que limitin amb sistema viari tindran la consideració de fronts principals.
5. En l'edificació situada en relació a la parcel·la o illa totes les façanes tindran la consideració de front principal.

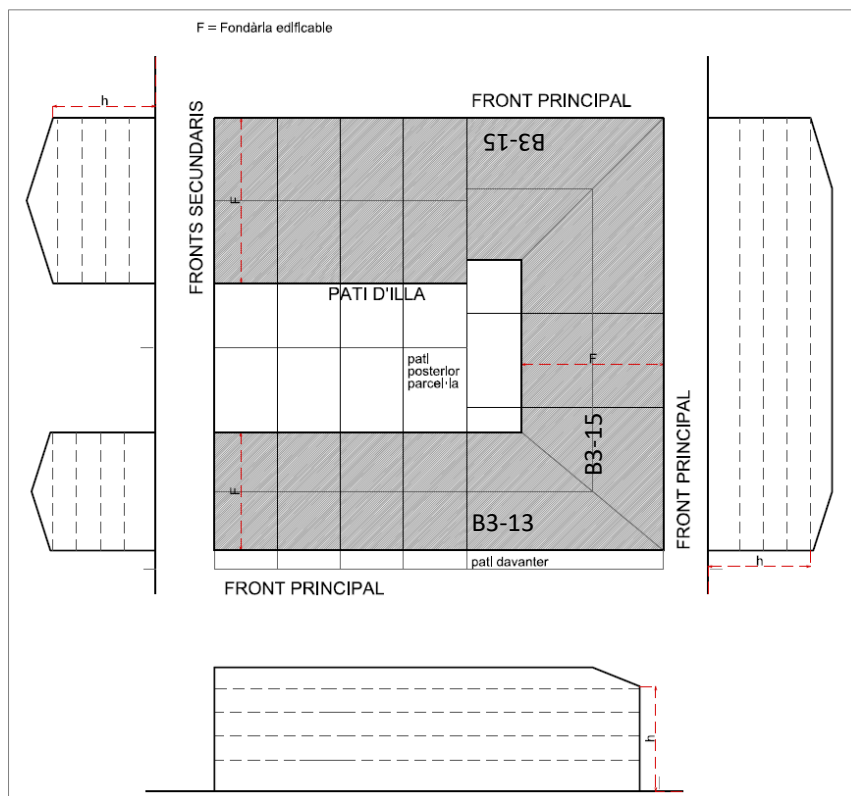


Figura 2

Article 353. Fondària edificable, fondària teòrica i fondària edificada històrica ^(MP04)

1. La fondària edificable és la màxima distància, perpendicular a l'alineació de l'edificació, que pot assolir la façana posterior de l'edificació principal. En els edificis ordenats segons alineació de vial coincideix amb el límit d'edificació.
2. La fondària edificable només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts, espais intermedis amb l'exterior i amb elements sortints quan la distància entre profunditats edificables o altre tipus de limitacions del volum edificatori a l'interior d'illa sigui igual o superior a 15 m. En tot cas aquests vols quedaran regulats per a cada tipus d'ordenació.
3. En el cas de la fondària edificable teòrica, indicada en els plànols d'ordenació de la clau R1 i R2, la distància podrà ser ultrapassada quan la subzona ho defineixi i/o quan l'estudi històrico-arquitectònic determini una solució diferent que s'adapti millor a les preexistències de l'entorn.
4. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent. Poden diferenciar-se segons els seus límits:
 - a. Fondària edificable en planta baixa.
 - b. Fondària edificable en planta pis.
5. La fondària edificada històrica es correspon amb la línia d'edificació que defineix el límit exterior del pla de la façana posterior del cos principal de l'edifici i es determinarà mitjançant un estudi

historicoarquitectònic de la finca, en el que es definirà el volum originari i els creixements de l'edificació al llarg de la seva història.

6. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables incloses les teòriques, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:
 - a. La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació ha de ser, com a mínim de 1,00 m malgrat la fondària edificable màxima es situï a una distància inferior respecte el fons (*Figura 3*), amb les excepcions següents:
 - Les parcel·les en cantonada o xamfrà que se situïn en la seva totalitat dins la fondària edificable aplicada des dels carrers als quals donen front, no hauran de respectar les distàncies mínimes a fons de parcel·la.
 - En les illes, o porcions d'illa, en les quals no sigui possible inscriure una circumferència de 30 m de diàmetre entre alineacions de vialitat oposades, no s'haurà de respectar la distància mínima de 1,00 m a fons de parcel·la i prevaldrà la fondària edificable indicada en els plànols.

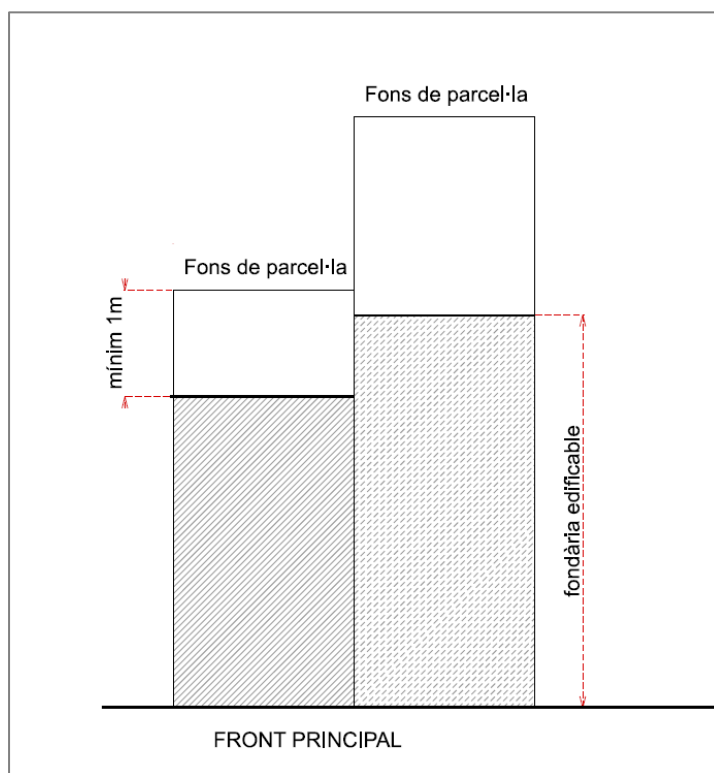


Figura 3

- b. Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna. *Figura 4*
 - c. Les porcions de parcel·la que excedeixen de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior de l'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat, si no tenen façana a aquest. La mateixa consideració tindran i es subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixen la profunditat edificable i el

límit de l'espai interior de l'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva. *Figura 4*

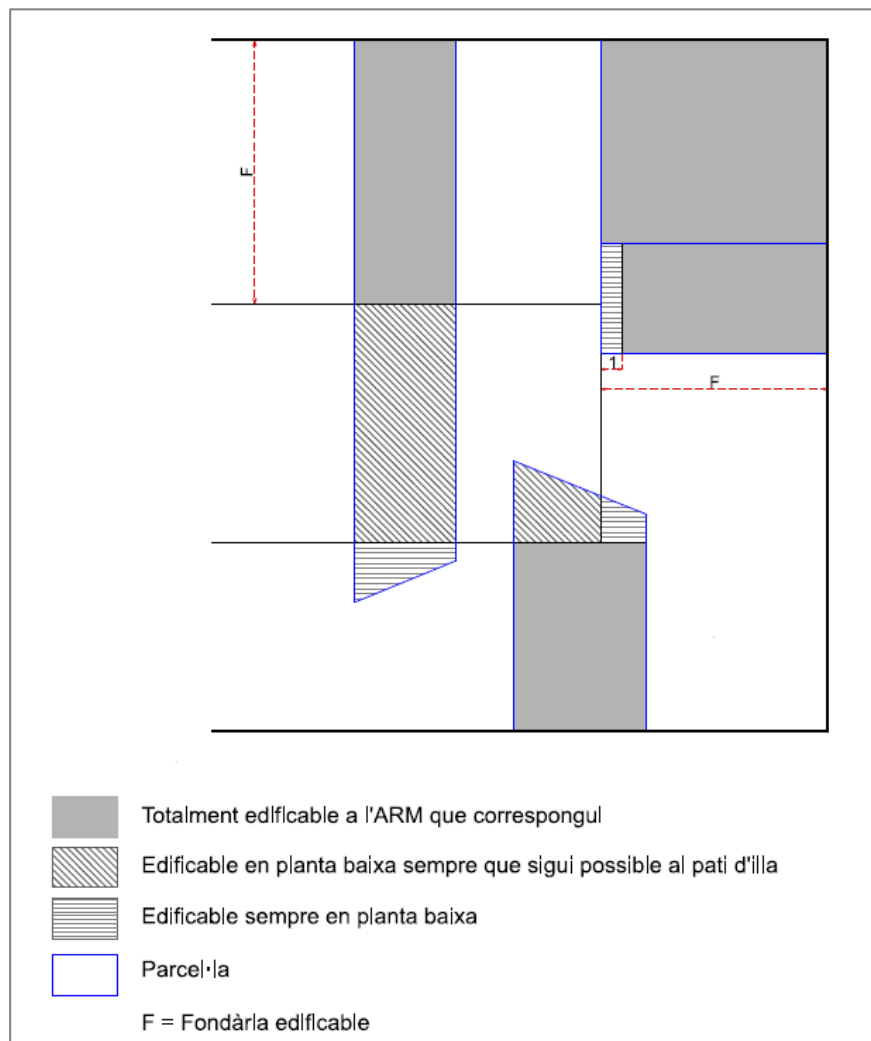


Figura 4

- d. Es podran proposar solucions d'implantació de l'edificació diferents a les definides en els apartats anteriors quan les condicions de forma o ubicació de la parcel·la ho justifiquin, sempre que no suposin un perjudici per les finques veïnes. En aquest cas caldrà justificar que no es supera l'edificabilitat màxima resultant de l'aplicació dels apartats anteriors. Els serveis tècnics municipals hauran de valorar l'adequació de la solució proposada.
 - e. Aquest apartat no és d'aplicació en els límits de parcel·la que confronten amb vials o espais lliures públics.
7. La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

Article 354. Parets mitgeres (MP01)

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

Article 355. Pati d'illa (MP04)

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

amb el lateral, fins a la intersecció d'aquest lateral o la seva projecció amb la vorera contraposada.

Article 356. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'**Article 366. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb el carrer** i de l'**Article 369. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer**, com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.
2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques, i en caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula en l'Article següent.

Article 357. Edificacions en els patis d'illa (MP04)

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

1. En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'edificació situada en el pati, amb les condicions regulades en l'**Article 340. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la i condicions dels habitatges en planta baixa**.
2. L'edificació ~~en interior~~ sobre rasant en el pati d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, haurà de garantir l'accessibilitat a la superfície de la seva coberta des de la primera planta pis.
3. La coberta de les edificacions en el pati d'illa s'enjardinarà en un 60% de la seva superfície a partir d'un gruix de terres de 0,40 m que haurà de complir amb allò previst al punt 2. La zona enjardinada haurà de disposar de vegetació adequada a les condicions climàtiques i a les característiques de l'espai, i no es podrà resoldre amb materials sintètics (gespa artificial i similars).
4. En tot cas, s'admetrà d'incrementar l'alçada de l'edificació prevista al punt 2 en 0,60 m per damunt del forjat de la planta primera sempre que la finalitat sigui implementar terres, enjardinament o sistemes d'il·luminació i/o ventilació de les plantes inferiors. Aquest increment d'alçada abastarà, com a màxim, un 10% de la superfície total de la coberta de la planta baixa edificada en el pati d'illa.
5. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions exteriors d'illa oposades.
6. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa superior a 1 m, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir en la parcel·la o part de parcel·la més alta a una distància igual a la diferència d'alçades

presa des de l'alçada màxima edificable de la parcel·la més baixa fins a l'alçada edificada de la més alta. *Figura 5*

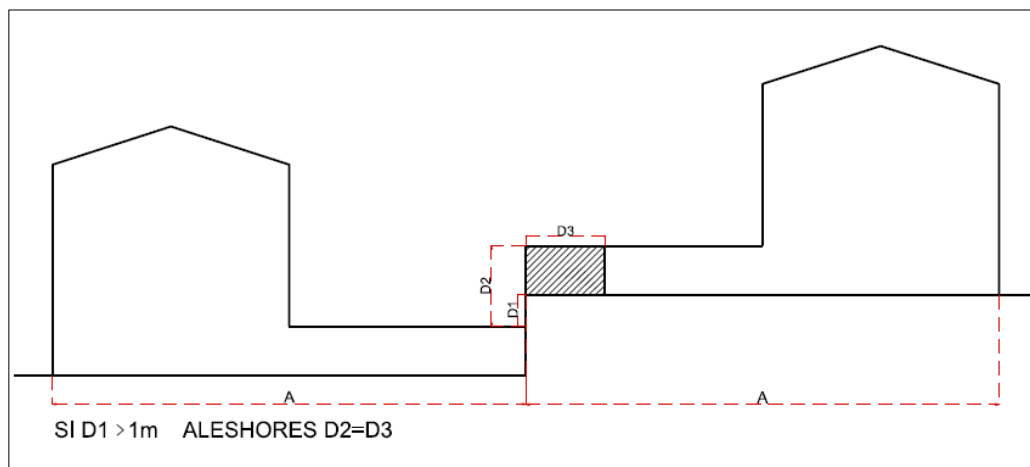


Figura 5

Secció 4. Paràmetres referits a l'edifici

Article 358. Edificació principal (MP01) (MP04)

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Formen part de l'edificació principal els espais exteriors coberts, que són els espais amb sostre, oberts a l'exterior en un o més costats i que no tenen la consideració de cossos sortints, tal com es regulen a l'Article 379.
3. Les condicions de les edificacions principals venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la així com a sostre d'un edifici i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.
4. Pel que fa als espais exteriors coberts:
 - a. En les zones on l'edificació es situa en relació amb el vial, la superfície dels espais exteriors coberts computa com a sostre de l'edifici
 - b. En les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o l'illa, la superfície dels espais exteriors coberts computa el 50% com a sostre de l'edifici i la seva projecció en planta computa com a ocupació de la parcel·la. En els espais exteriors coberts que tinguin una fondària respecte els costats oberts a l'exterior superior a 3,5 m o superior a l'alçada lliure del front obert, la superfície que superi aquesta fondària no tindrà la consideració d'espai exterior cobert en el càlcul del sostre de l'edifici i s'haurà de computar al 100%. *Figura 5bis*

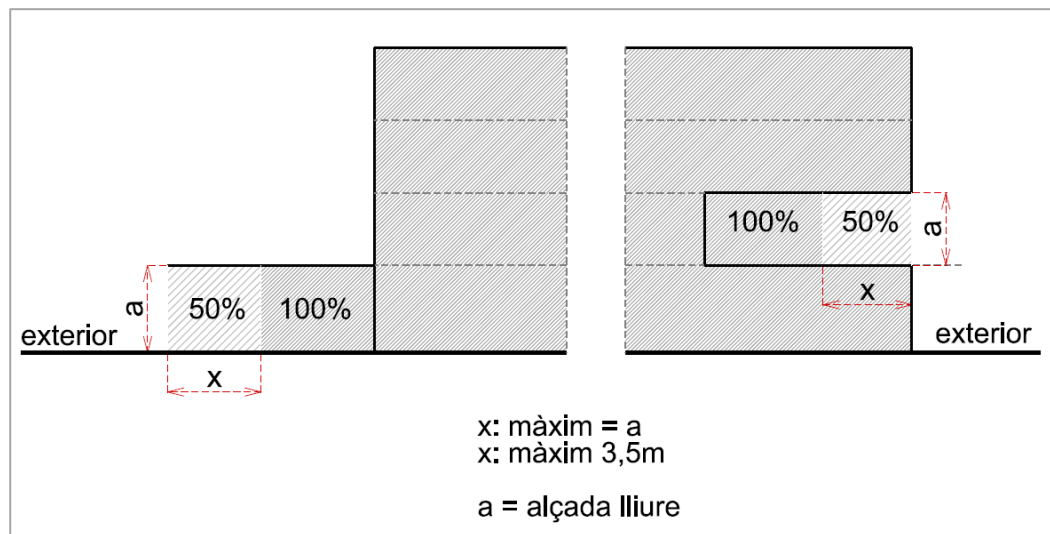


Figura 5bis

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

Article 359. Edificacions auxiliars

1. Les edificacions auxiliars són les construccions, incloses les prefabricades i les modulars, amb sostre, ocupables i accessibles, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple: casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.
2. L'edificació auxiliar només s'admetrà en aquelles zones on es faci expressament esment, o s'admeti en la regulació dels paràmetres comuns relatius a les diverses tipologies d'edificació.
3. El sostre edificat de les construccions auxiliars no serà computable als efectes del càlcul d'edificabilitat, ni la seva ocupació als efectes del càlcul de l'ocupació total de la parcel·la.
4. En aquelles subzones on siguin admeses, i sense perjudici d'aquelles determinacions específiques que es puguin fer constar en cada subzona i de les condicions específiques regulades en l'apartat 5, les edificacions auxiliars hauran de complir amb les condicions següents:
 - a. Només s'admetrà la construcció d'una edificació per parcel·la.
 - a. L'alçada reguladora màxima serà de 3,50 m, el sostre edificable màxim serà de 8,00 m² i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa. No s'admet la planta sota-coberta en aquestes construccions.
 - b. Les edificacions no podran ocupar l'espai del pati davanter, respectant la separació mínima o fixa al front principal que es determini en cada zona. La separació mínima a la resta de límits de la parcel·la serà de 1,00 m.
5. En les zones industrials i terciàries (claus A1 i A2), s'admetrà la construcció d'edificacions auxiliars destinades a l'ús de servei tècnic d'estació transformadora elèctrica o al control de l'accés, amb les condicions específiques següents:

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

Article 360. Edificacions auxiliars tradicionals

1. Les edificacions auxiliars tradicionals són les construccions històriques (valor patrimonial), amb sostre, ocupables i accessibles, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple: casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.
2. Els usos admesos en aquestes edificacions auxiliars s'assimilaran als usos admesos a les zones que formin part.
3. El sostre edificat de les construccions auxiliars tradicionals no serà computable als efectes del càlcul d'edificabilitat, ni la seva ocupació als efectes del càlcul de la ocupació total.

Article 361. Instal·lacions auxiliars

1. Les instal·lacions auxiliars, són les construccions, de construcció tradicional, prefabricades o modulars, de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.
2. Les instal·lacions auxiliars, excepte les piscines, no podran ocupar l'espai del pati davanter, respectant la separació mínima o fixa al front principal que es determini en cada zona. La separació mínima a la resta de límits de la parcel·la serà, en els casos en que no s'especifica de 1,00 m.
3. En el cas de dipòsits o sitges enterrats, estaran sotmesos a la mateixa regulació que la corresponent a la planta soterrani de la subzona en la qual s'emplacin.
4. Casetes sense accessibilitat:
 - a. Són les instal·lacions prefabricades o modulars destinades a emmagatzematge de maquinària, elements de jardineria o similars sense accessibilitat.
 - b. El sostre edificable màxim serà de 2,00 m² i la seva alçada reguladora no superarà en cap punt els 2,50 m. La seva superfície no computarà als efectes de sostre edificable ni d'ocupació màxima de parcel·la. Quan l'alçada i la formalització de la caseta s'integrin en les tanques, no caldrà aplicar la separació mínima i s'ajustarà a l'alçada de la tanca.
5. Barbacoes:

- a. Les barbacoes són les construccions que consten d'un fogar i d'unes graelles i que serveixen per a fer-hi menjars a la brasa. La seva situació haurà de respectar la distància de separació amb la vialitat, zones verdes o equipaments, prevista per a la parcel·la. En la resta de situacions podran envair les distàncies de separació.
 - b. Tindran una alçada màxima de 2,50 m i hauran de respectar un gàlib d'1,50 m respecte la vegetació arbustiva o arbòria, o d'altre material inflamable.
6. Piscines:
- a. S'entén per piscines totes aquelles construccions o instal·lacions destinades a aigua diferent dels dipòsits, ja sigui piscines, estanys o fonts, tinguin un caràcter permanent o desmuntable, siguin coberts o descoberts.
 - b. Les piscines, en l'espai lliure de parcel·la s'hauran de mantenir dins de les plataformes d'anivellament del terreny, en cas que en sobresurtin, la seva superfície computarà als efectes d'ocupació de parcel·la.
 - c. En el cas d'edificació situada en relació a la parcel·la o en relació a l'illa, respectaran els límits següents:
 - Superfície de la parcel·la $\geq 2.000 \text{ m}^2$, separació de 3 m
 - Superfície de la parcel·la $\geq 800 \text{ m}^2$ i $< 2.000 \text{ m}^2$, separació de 2 m
 - Resta de casos, separació d'1 m
 - d. En el cas d'edificacions situades en relació al vial, caldrà respectar una separació de 0,60m als límits.
 - e. No comptabilitzaran com a ocupació de parcel·la ni com a edificabilitat aquelles estructures lleugeres destinades al cobriment estacional de les piscines, sempre que aquestes no sobresurtin més d'1,00 m per damunt de la coronació del vas de la piscina.
 - f. Els projectes presentats per a l'autorització de la llicència municipal incorporaran sistemes per a minimitzar el consum d'aigua.

Article 362. Sostre d'un edifici ^(MP01)

1. El sostre d'un edifici és la suma en m^2 de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació principal, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes. En el càlcul del sostre d'un edifici es computen els següents elements:
 - Totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloses la planta sotacoberta computable tal com es defineix en l'**Article 376**, la planta àtic i la planta altell, si s'escauen
 - El 100% dels cossos sortints tancats, segons determina l'**Article 379**
 - El 50% dels cossos sortints semitancats, segons determina l'**Article 379**
 - Els espais exteriors coberts, segons determina l'**Article 358** (el 100% en les edificacions situades en relació al vial i el 50% en les edificacions situades en relació a la parcel·la o l'illa)
 - La superfície dels patis de ventilació i il·luminació estrictament necessària per donar compliment a la normativa vigent, tal com es determina en l'**Article 381**.Queden exclosos d'aquest còmput:

- Les plantes soterrani, tal com estan definides a l'**Article 371**
 - Els cossos sortints oberts, tal com determina l'**Article 379**
 - Els espais intermedis amb l'exterior que no superin els paràmetres definits a l'**Article 379**
 - La superfície dels patis de ventilació i il·luminació que superi la superfície necessària per donar compliment a la normativa vigent, tal com es determina en l'**Article 381**
 - Les edificacions auxiliars definides a l'**Article 359** i les edificacions auxiliars tradicionals definides a l'**Article 360**
 - Les instal·lacions auxiliars definides a l'**Article 361**
2. El sostre d'un edifici, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
 3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'**Article 368. Planta Baixa** referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

Article 363. Façanes d'un edifici

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.
3. Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i cromatisme, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística. En qualsevol cas, caldrà tenir en compte les consideracions establertes a l'Ordenança del paisatge.
4. S'haurà de permetre la instal·lació de plaques, números, bàculs d'enllumenat públic i altres elements d'utilitat pública que determini l'Ajuntament, a les façanes dels edificis, sense que això generi cap dret a indemnització.

Article 364. Nombre màxim de plantes

1. És el nombre màxim de plantes horitzontals que en cada punt de l'edificació es poden construir dins de l'alçada reguladora de cada zona. Aquest paràmetre quedarà definit per a cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació corresponents. S'expressarà amb les lletres B i un nombre enter que indicarà el nombre de plantes pis. La possibilitat de construir una planta sota-coberta vindrà determinada i limitada per l'aplicació de la normativa en cada zona i tipus d'ordenació.
2. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.

- Quant al càlcul del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, són determinants els articles que regulen la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici segons el que determina l'**Article 368. Planta Baixa**

Article 365. Alçària reguladora i alçària històrica (MP01)

- 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.
- 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.
- 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.
- 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*
- 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.

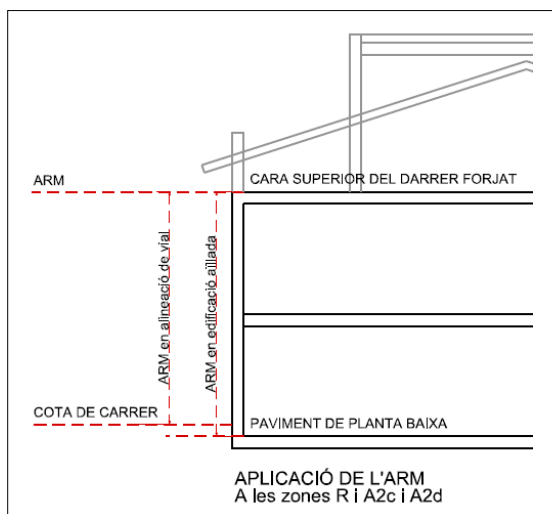


Figura 6

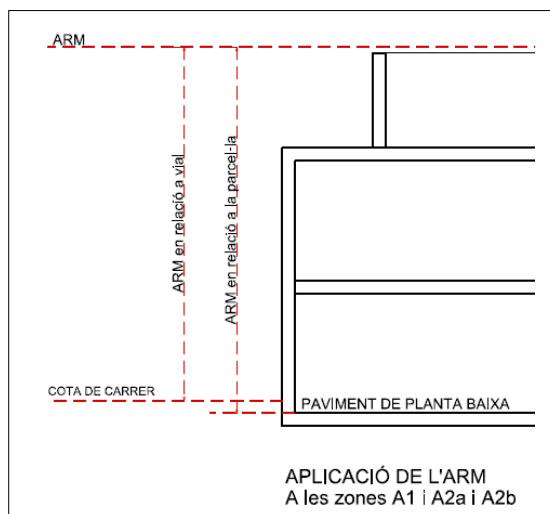


Figura 7

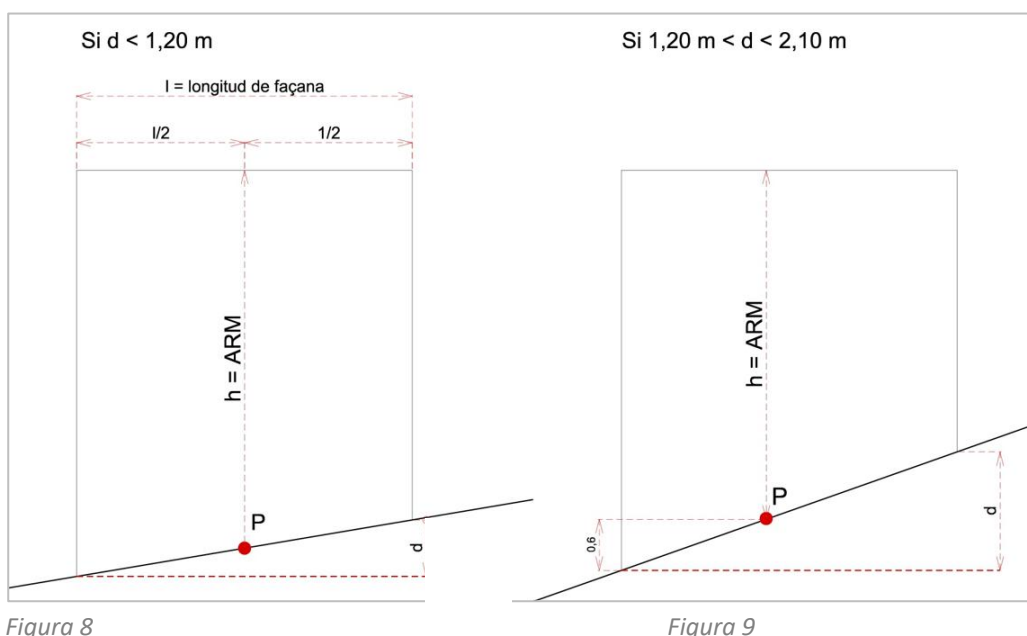
- En les edificacions existents en les zones R, A2c i A2d, quan es realitzi una intervenció d'increment dels nombre de plantes, l'alçada reguladora màxima de l'edifici serà la suma de l'alçada actual fins a la cara superior de l'últim forjat existent, més 3,10 m per cada planta que s'afegeixi, sense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

Article 366. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en edificacions situades en relació amb el carrer (MP04)

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

1. Edificis amb façana a un sol vial:

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



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

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

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

En el cas que les alçàries reguladores màximes siguin diferents a cada front, si els plànols d'ordenació no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, les alçàries reguladores més altes es podran portar cap als carrers amb alçàries reguladores màximes menors fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la

meitat del tram de carrer de menor alçada. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada. *Figura 11*

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

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

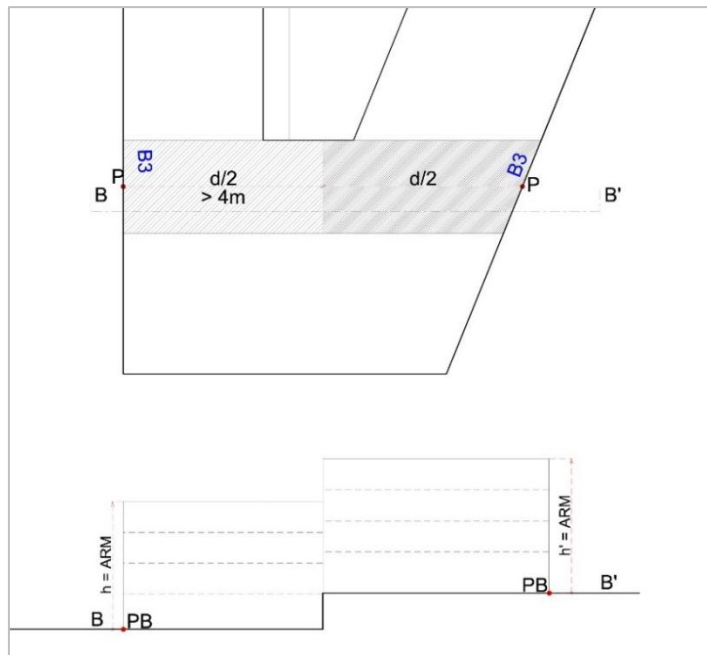


Figura 12

Article 367. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en edificacions situades en relació amb la parcel·la

1. L'alçada reguladora de l'edificació és l'establerta a les normes aplicables a cada zona.
2. L'alçada reguladora és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del paviment de la planta que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins el pla superior de l'últim forjat o, pel cas de les zones A1 i A2, fins el gàlib màxim corresponent.
3. En els casos en que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de les plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
4. El punt més alt de les arestes de les façanes que no siguin punt d'arrencada de la coberta inclinada ni de la coberta plana podran assolir la mida resultant de sumar l'alçada reguladora màxima més un

metre, amidada des de la rasant del terreny definitiu real, o possible quan aquesta aresta es projecti en vertical sobre una altra part de l'edificació.

Article 368. Planta Baixa

1. És la planta relacionada directament amb l'accés principal a l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o del terreny de la parcel·la. La seva posició està limitada segons cada tipus d'edificació per unes cotes de referència màxima i mínima en relació amb la rasant. En funció de la planta baixa es determina la posició de la resta de plantes.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat, a excepció que la regulació de zona ho permeti explícitament.
3. La planta baixa es regula per a cada tipologia d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la
4. En el cas d'edificis existents, tindrà consideració de planta baixa aquella que així estava considerada en la llicència d'obres corresponent. Una diferència de criteri respecte la present normativa, no generarà disconformitat. En cas de dubte, i amb caràcter indicatiu, la planta baixa serà aquella de cota més pròxima al nivell del carrer, sempre que això no suposi considerar com a planta baixa una planta situada a més d'1,30 m per sota del nivell del carrer.

Article 369. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer (MP04)

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

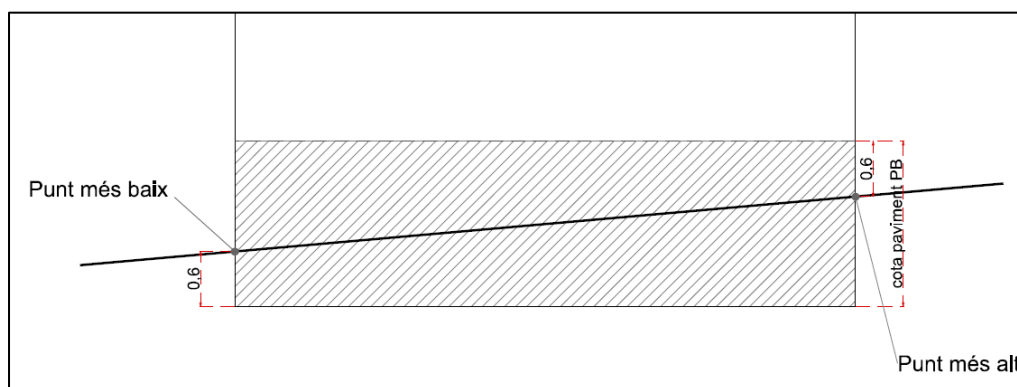


Figura 13

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

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

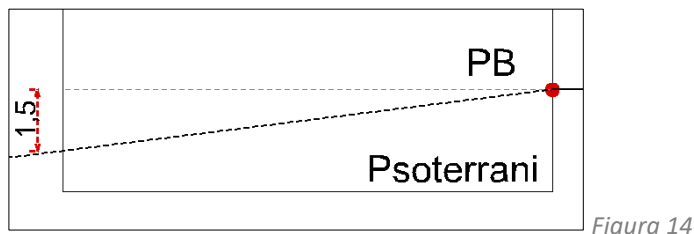


Figura 14

Article 370. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la

1. En edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat del projecte. *Figura 15*
2. Tindrà la consideració de planta baixa, per referència a la cota definitiva de terreny la primera planta construïda per sobre de la planta soterrani real o possible.

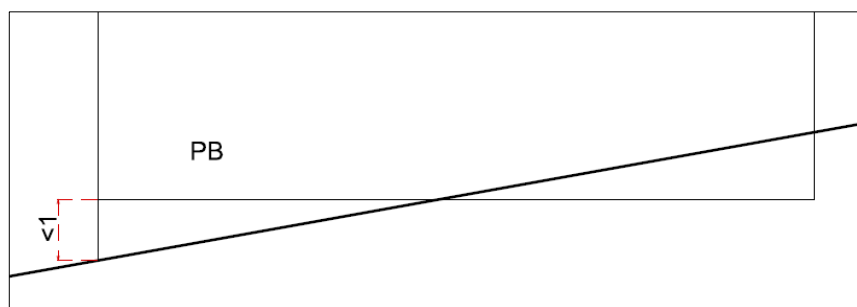


Figura 15

3. Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 1,00 m. *Figura 16*

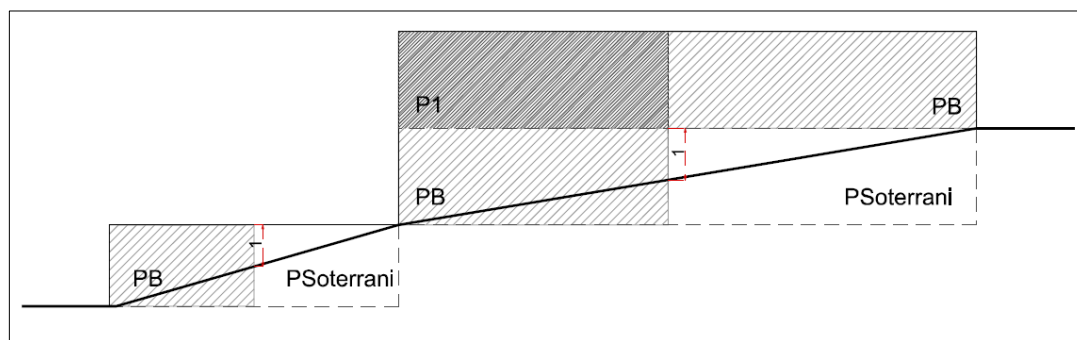


Figura 16

4. El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament.

Article 371. **Planta soterrani** (MP01)

1. La planta soterrani és tota planta situada sota de la planta baixa.
2. En el tipus d'ordenació en relació amb el vial segons relació amb el carrer, la planta soterrani serà la situada per sota la planta baixa, tingui o no obertura a l'exterior com a conseqüència dels desnivells.
3. En els altres tipus d'ordenació, tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota final de terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'1,00 m per damunt del nivell del terreny modificat. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
4. S'admet la construcció de 4 plantes soterrani a sota de la planta baixa, llevat que es disposi una altra previsió en la regulació específica de les subzones. Sota sistemes, no hi ha limitació. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a que aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.
5. En edificació situada en relació amb el vial, llevat que s'indiqui una altra previsió en la regulació de la zona o subzona, les plantes soterrani podran ocupar fins el 90% de la parcel·la, excepte aquelles situacions on es permeti una major ocupació en planta baixa en les quals podran assolir en planta soterrani la mateixa ocupació. En l'edificació situada en relació a la parcel·la, llevat que s'indiqui una altra previsió en la regulació de la zona o subzona, el soterrani podrà ocupar, respectant les separacions mínimes o fixes, fins el 60% de la parcel·la excepte aquelles situacions on es permeti una major ocupació en planta baixa en les quals podran assolir en planta soterrani la mateixa ocupació.
6. L'alçada lliure interior mínima de les plantes soterranis, inclosos els passos d'instal·lacions o elements estructurals, és de 2,20 m.

Article 372. **Planta altell**

1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais. En cap cas aquestes plantes podran interferir en la composició de les façanes.
2. Les plantes altells no computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la i d'un edifici, excepte en aquells tipus d'ordenació de l'edificació regulats per un índex d'edificabilitat o un sostre màxim.

Article 373. **Planta Pis**

És qualsevol planta situada per sobre de la planta baixa, exceptuant la planta sota-coberta i la planta àtic. La seva alçada lliure interior mínima vindrà determinada en funció dels usos admesos i llur regulació. En absència de regulació, l'alçada lliure interior mínima no serà inferior a 2,50 m.

Article 374. Últim forjat (MP01)

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 construeixi, se li assignaria un gruix virtual de 0,40 m.

Article 375. Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora (MP01) (MP04)

1. Per damunt de l'alçada reguladora màxima fixada, únicament s'admetrà la resolució de la coberta mitjançant dues tipologies: inclinada o plana. En cada solar s'haurà d'optar únicament per una de les dues tipologies, amb les excepcions següents:
 - En el cas d'edificacions amb coberta inclinada, en l'ordenació en relació al vial, es permetrà solucions mixtes de terrasses a la façana del pati interior.
 - En la zona R6 s'admetran solucions mixtes de les dues tipologies.
2. En l'opció de coberta inclinada, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses: *Figura 17*
 - a. La coberta de l'edifici, d'inclinació no superior al 32% presa en relació a un pla horitzontal i de gruix teòric màxim 0,20 m, i amb un vol màxim igual al vol màxim dels cossos sortints de la façana. Per tal que la utilització d'aquest espai no afecti negativament a la composició de les façanes dels edificis i se'n mantinguin les proporcions es fixa una alçada màxima de separació entre la cara superior de l'últim forjat i l'arrencada de la coberta. Aquesta alçada màxima de separació serà de 0,50 m per a l'ordenació segons alineació de vial (excepte en les zones R1 i R2 on l'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. Excepcionalment, per damunt d'aquests gàlibs s'admetran les xemeneies, les antenes i els parallamps.
 - c. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici.
 - d. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir les claraboies i plaques de captació solar, que hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 0,40 m d'aquesta en cap punt. Si les plaques necessiten inclinacions diferents de les de coberta caldrà integrar-les com a elements tècnics de les instal·lacions o bé utilitzar altres tipus de captadors que ho permetin. A les zones R1 i R2, caldrà tenir en compte el mínim impacte visual sobre la via pública.
 - e. Els careners de coberta no sobrepassaran en més de 4,20 m la cara superior de l'últim forjat.
 - f. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada.
 - g. En l'ordenació segons alineació de vial, si la planta sotacoberta o darrera planta té sortida a nivell a un terrat aquest quedarà limitat frontalment per la distància que correspongui de

construir la coberta inclinada des de la seva arrencada fins a 1,10 m sobre el terrat acabat. Aquestes separacions es construïran com a coberta inclinada.

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

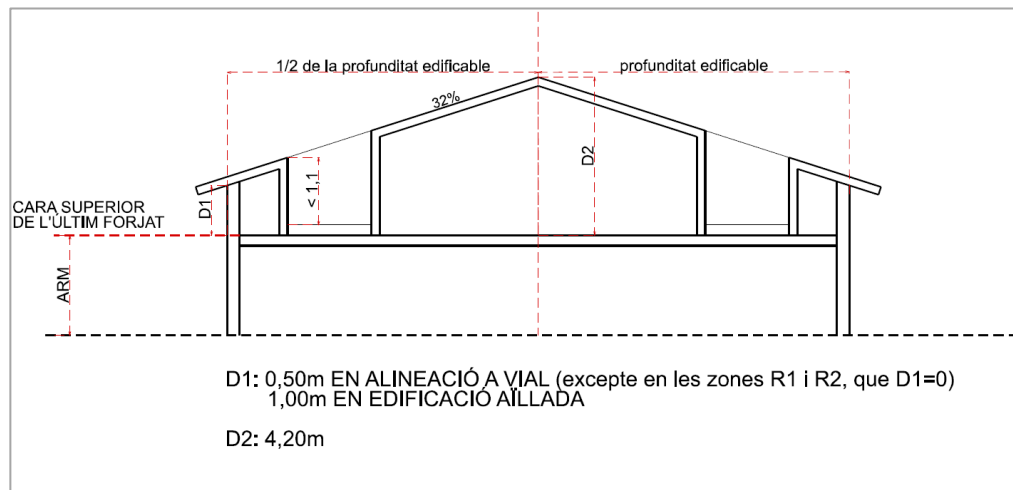


Figura 17

3. En l'opció de coberta plana, per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament seran admeses:

- a. La planta àtic sempre i quan es disposi segons s'indica (Figures 18 i 19):
- La coberta de la planta àtic se situarà, com a màxim, a 3,4 m per sobre de la cara superior de l'últim forjat.
 - Puntualment, els elements tècnics de les instal·lacions i els volums dels ascensors podran arribar fins a 4,20 m per damunt de la cara superior de l'últim forjat sempre i quan se situïn dins dels gàlibs indicats gràficament i quedin degudament ordenats i protegits visualment.

Figura 18

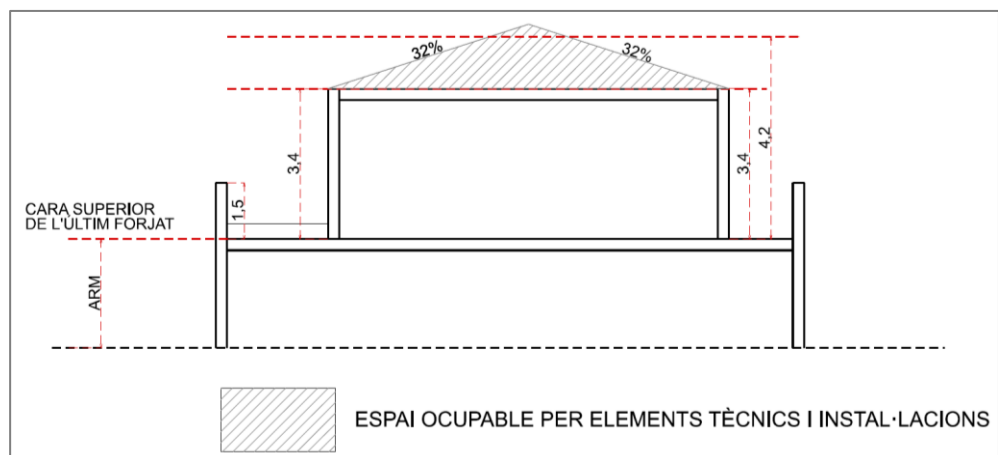


Figura 18

- El volum de la planta àtic haurà de respectar les distàncies als límits següents: *Figura 19*
 - En ordenació segons alineació a vial, 3 m respecte la façana del front principal d'edificació; 2 m respecte les finques veïnes; i 1 m respecte la façana interior. Respecte els fronts secundaris d'edificació, la distància mínima respecte la façana

podrà ser de 2 m sempre que es garanteixi una distància mínima a límit de parcel·la de 3 m.

- En ordenació segons edificació aïllada, 3 m respecte a tots els límits de la planta immediatament inferior.
- La seva ocupació en planta no podrà ser superior al 35% de l'ocupació 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. Aquests elements hauran de quedar degudament ordenats i protegits visualment
- Aquesta planta àtic només s'admetrà al damunt de la planta més alta de l'edifici.
- En el cas de parcel·les amb més d'un edifici, cadascun d'ells podrà disposar d'una planta àtic justificant el compliment del 35% d'ocupació en el propi edifici.

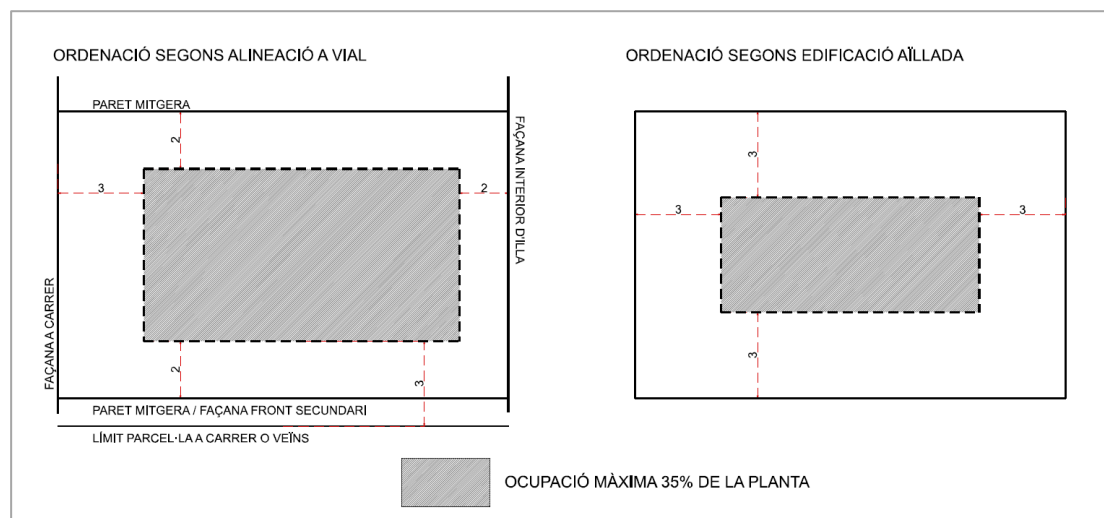


Figura 19

- b. Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb alçada màxima de 0,60 m respecte la cara superior de l'últim forjat.
- c. Les baranes de façanes i dels patis. Aquestes baranes no podran sobrepassar 1,5 m des de la cara superior del darrer forjat.
- d. Els elements de separació entre terrats de diferents propietats. Aquests podran ser de material opac fins a una alçada d'1,5 m des de la cara superior del darrer forjat. La resta, i fins a l'alçada màxima total d'1,80 m des de la cota del paviment acabat, serà de reixat o vegetal, i haurà de respectar una distància d'1 m respecte les façanes a carrer i a interior d'illa. Aquest apartat no és d'aplicació als elements divisoris entre patis, terrats o espais lliures de la planta baixa.
- e. Els elements tècnics de les instal·lacions: caixes d'escala, clara-boies, 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 del qual quedi dins els gàlils virtuals definits en el primer punt en les zones on s'admeti la planta àtic. En edificacions entre mitgeres, quan les finques veïnes tinguin una alçada edificable superior, s'admetrà que els badalots de les escales i altres elements tècnics es puguin situar adossats a

la paret mitgera de major alçada si es justifica una millor integració. Excepcionalment, per damunt d'aquests gàlibs s'admetran les xemeneies corresponents a l'habitatge de la planta àtic, les antenes i els parallamps.

- f. Els elements i remats formals que degudament justificats formin part de la composició i decoració de l'edifici, amb un vol màxim de 40 cm respecte el pla de façana. Els elements que sobresurtin més de 40 cm (ràfecs, marquesines, etc) computaran en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la, i s'han de situar dins la Línia d'edificació definida en l'*Article 345*. Quan aquests elements es situïn a una alçària inferior de 7 metres respecte la cota del paviment inferior, es consideraran espais exteriors coberts (regulats a l'*Article 358*).
- g. S'admet la instal·lació de pèrgoles, sempre i quan respectin les distàncies mínimes a límits de l'edificació establerts amb caràcter general.
- h. En les zones d'ús residencial (clau R), en les cobertes planes situades sobre la planta baixa només s'admeten els elements descrits en els punts b, c, d, f, i g d'aquest apartat. Excepcionalment, s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions quan per criteris d'adaptació paisatgística es consideri més adequat situar-los en la coberta de la planta baixa que en la coberta general de l'edifici. En general aquests elements tècnics de les instal·lacions no podran superar l'alçada de 1,5m respecte la cara superior del forjat de la planta baixa, però puntualment podran assolir alçades superiors (amb un màxim de 3,5m respecte la cara superior del forjat de la planta baixa), quan se situïn a una distància dels perímetres de la coberta equivalent a la seva alçada.
- i. Tots els elements que no estiguin expressament admesos en aquest article no s'admetran amb caràcter general, encara que puguin ésser de tipus provisional o desmuntable.

Article 376. Planta sota-coberta

- 4. És la planta que ocupa l'espai entre la part superior de l'últim forjat i la part inferior de la coberta inclinada de l'edifici.
- 5. Les plantes sota-coberta s'admetran en tots els casos, excepte quan la regulació específica de les zones en disposi el contrari. La superfície habitable que en resulti es podrà constituir en habitatge independent, sempre i quan no sobresurti del pla de la teulada la caixa d'escala ni les dependències de l'ascensor.
- 6. L'espai computable de la planta sota-coberta, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada igual o superior a 1,90 m encara que aquesta superfície es trobi en una àmbit no accessible

Article 377. Planta àtic

- 1. És la darrera planta pis, situada per sobre de l'últim forjat i que es retira dels fronts de façana de l'edifici amb les condicions d'ordenació fixades en el punt 3 de l'**Article 375. Coberta i elements autoritzats per sobre de l'alçada reguladora**.
- 2. Les plantes àtic s'admetran en tots els casos excepte quan la regulació específica de les zones no permeti la solució de coberta plana ni quan el nombre de plantes permès sigui superior a B6.

3. La superfície habitable que en resulti es podrà constituir en habitatge independent.

Article 378. Alçada lliure i construïda d'una planta

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància vertical entre la cara superior del paviment acabat i la cara inferior del sostre acabat de la corresponent planta.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància vertical entre el seu paviment i la cara inferior del forjat.

Article 379. Cossos sortints ^(MP01) ^(MP04)

1. Són els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la planta primera. Poden ser tancats, semitancats o oberts. No s'admeten cossos sortints per damunt de l'últim forjat de l'edifici.
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. 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.
2. L'edificabilitat d'aquells espais que s'ajustin a la descripció d' "espais intermedis amb l'exterior" segons la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat, no computarà quan no superi un 5% del sostre construït dedicat a l'ús habitatge, en les zones R4 i R5. En les zones R1 i R2, i en el cas de les façanes interiors, s'admetran els espais intermedis sempre que les condicions de l'edificació del conjunt ho permetin, i aquests no computaran a efectes d'edificabilitat quan no superi un 2% del sostre teòric dedicat a l'ús habitatge.
3. 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.
4. Regulació del vol màxim i de les dimensions màximes dels cossos sortints:

- a. S'exceptuen d'aquesta regulació les zones R1 i R2, considerant que la regulació d'aquestes zones estableix una normativa pròpia dels cossos sortints.
- b. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment al pla de façana.
- c. En les façanes que donen front a un espai públic, la regulació dels cossos sortints és la següent:
 - El vol màxim serà funció de l'amplada del vial, o de la regulació de la zona o subzona, i quan es tracti d'un espai lliure públic, del vial més ample que arribi a l'espai lliure. En els casos que la línia de façana es situï reculada en relació a l'alineació de vial, es considerarà la distància entre les línies de façana confrontants.
 - En els carrers d'amplada inferior a 10 m (o amb una distància inferior a 10 metres entre línies de façana confrontants) es podran volar cossos sortints oberts sense excedir un vol màxim de 0,30 m, si bé no serà permès de volar cossos sortints tancats.
 - En els carrers d'amplada igual o superior a 10 m (o amb una distància igual o superior a 10 metres entre línies de façana confrontants) es podrà optar per una de les dues opcions compositives següents:
 - Opció A:
 - 0,60 m de vol màxim (per a cada planta).
 - Superfície màxima de voladiu igual al vol màxim multiplicat pel 50% de la longitud de façana.
 - Els cossos tancats podran ocupar, com a màxim, el 25% de la superfície del voladiu.
 - Opció B:
 - 1 m de vol màxim (per cada planta).
 - Superfície màxima de voladiu igual al vol màxim multiplicat pel 60% de la longitud de la façana.
 - Els cossos tancats hauran de tenir el caràcter d'espai intermedi amb l'exterior, segons allò que prevegi la normativa sectorial vigent en matèria de condicions d'habitabilitat.
 - Els cossos tancats podran ocupar, com a màxim, el 70% de la superfície del vol.
 - En qualsevol cas, en tots els nous àmbits de desenvolupament, únicament s'admeten els cossos volats segons les característiques de l'opció B. La superfície ocupada per aquests espais intermedis no computarà a efectes de l'edificabilitat de l'àmbit.
 - La construcció de cossos sortints sobre l'espai públic se situarà de tal forma que cap dels seus punts es trobin situats a menys de 3m de la rasant de l'espai públic i amb les limitacions fixades en aquesta norma.
- d. Pel que fa als cossos volats a l'interior d'illa de les edificacions en relació amb el vial, el vol màxim vindrà establert per la distància entre profunditats edificables o altre tipus de limitacions del volum edificatori a l'interior d'illa. Aquesta distància es mesurarà en perpendicular des del punt mig de la façana. La relació entre distàncies i vols màxims és la següent:
 - Distància igual o inferior a 15 m: no s'admeten voladuis.
 - Distància entre 15 m i 50 m: vol màxim de 0,60 m

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

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

- e. Les arestes de finestres no podran acostar-se a menys de 0,60 m de l'eix de les parets mitgeres i, el vol de balcons i tribunes no podrà sobresortir d'un pla vertical perpendicular a la façana traçat a 1 m de la intersecció de l'eix de la mitgera amb el pla exterior de façana.
- f. No s'admeten cossos sortints per damunt de l'últim forjat resistent, real o possible. En les edificacions amb coberta plana, els cossos sortints situats a l'última planta de l'edifici podran cobrir-se amb un element volat que no sobresurti del vol de cos sortint

Article 380. Elements tècnics de les instal·lacions i compositius d'una façana ^(MP01)

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

Article 381. Patis de ventilació i il·luminació ^(MP01)

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

4. Les dimensions mínimes dels patis de ventilació seran les regulades per la normativa sectorial vigent. El paviment acabat del pati haurà de situar-se a menys d'1 m per sobre del paviment acabat de la planta més baixa a la qual serveixi.
5. Quan en una zona o subzona sigui d'aplicació el paràmetre d'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la, 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. 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.

Capítol III Paràmetres reguladors d'usos i activitats

Secció 1. Regulació general dels usos

Article 382. Definició d'ús

1. S'entén per ús l'activitat principal que té lloc en el sòl, edificat o no, i que el POUM regula com a criteri d'ordenació funcional i ambiental de les diferents zones.
2. Els usos vénen delimitats per les definicions que es comprenen en aquestes normes urbanístiques. Els usos que no contemplin aquestes normes vindran delimitats per la seva pròpia definició i, en el seu cas, per la normativa sectorial que els sigui aplicable.
3. Els usos aquí definits, ho són a efectes urbanístics i no d'aplicació del Codi Tècnic de l'Edificació.

Article 383. Classificació general dels usos

Els usos es classifiquen:

- a. Segons la seva permissivitat, el POUM, atenent al diferent grau de permissivitat, classifica els usos com a: admesos, complementaris, provisionals i incompatibles.
- b. Segons la seva funció urbanística, el POUM classifica els usos com a globals i específics.

Article 384. Classificació segons la seva permissivitat

D'acord amb el grau de permissivitat i de funcionalitat, el POUM classifica els usos com:

- a. **Ús admès:** s'entén per ús admès l'ús específic que el POUM estableix com a permès de forma autònoma i general en una zona, subzona o sistema, sense perjudici que tingui limitacions o regulacions que s'indiquin de forma expressa en determinats casos.
- b. **Ús complementari:** s'entén per ús complementari l'ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema, sempre que compleixi les condicions següents:

- que en la parcel·la s'exerceixi un ús principal admès
 - que la superfície construïda de totes les activitats incloses dins els usos complementaris no superin el 40% del sostre edificable de la parcel·la
- c. **Ús provisional:** s'entén per a ús provisional el que s'estableix de forma temporal, no requereix instal·lacions o obres fixes i no dificulta l'execució del POUM. Es poden admetre usos provisionals en determinats tipus de sòl, malgrat la seva disconformitat amb el planejament, sempre que compleixi les condicions i requisits establerts per la legislació urbanística. En cap cas es podran iniciar obres ni usos sense la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat del caràcter provisional.
- d. **Ús incompatible:** S'entén per a ús incompatible el que el POUM prohibeix explícitament emplaçar en una determinada zona, subzona o sistema, per ser contradictori amb la finalitat o objectius del sòl. A les activitats existents que resultin incompatibles els és d'aplicació el règim transitori previst en aquesta normativa.

Article 385. Classificació segons la funció urbanística. Usos globals

1. Els usos globals són els que el POUM estableix com a preeminents o definidors d'un sector, zona o conjunt de zones.
2. Els usos globals són:
 - a. **Residencial:** comprèn l'allotjament o residència de les persones, sigui amb caràcter definitiu o temporal
 - b. **Terciari:** comprèn les activitats de tipus comercial i les activitats de serveis i prestacions personals en general.
 - c. **Industrial:** comprèn les activitats industrials i el emmagatzematge, adreçades a l'obtenció transformació i transport de productes industrials o l'envasament i embalatge, i també les activitats de gestió de residus, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.
 - d. **Rural:** comprèn les activitats que són pròpies del medi rural.
 - e. **Dotacional:** comprèn les activitats o els usos al servei directe de les persones amb la finalitat d'aconseguir una millora de la seva qualitat de vida.
 - f. **Serveis tècnics:** comprèn les infraestructures de serveis tècnics i ambientals.
 - g. **Mobilitat:** comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre, viari i ferroviari, que conformen la xarxa de comunicacions del territori, així com les activitats directament relacionades amb el transport.
 - h. **Espais lliures:** comprèn els usos i les activitats d'esbarjo, esplai, repòs i lleure, que es desenvolupen a l'aire lliure.

Article 386. Classificació segons la funció urbanística. Usos específics

1. Els usos específics són els que el POUM estableix concretament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, concretant de forma detallada el contingut de cadascun d'ells.
2. Els usos específics són:
 - Ús d'habitatge familiar
 - Ús d'habitatge plurifamiliar
 - Ús de residència col·lectiva
 - Ús de comerç
 - Ús d'oficines i administratiu
 - Ús de serveis
 - Ús hoteler
 - Ús de restauració
 - Ús recreatiu
 - Ús d'indústria
 - Ús d'artesanía i tallers
 - Ús de magatzem
 - Ús d'aparcament
 - Ús d'estació de servei
 - Ús docent
 - Ús sanitari-assistencial
 - Ús esportiu
 - Ús sòcio-cultural
 - Ús religiós
 - Ús de serveis tècnics i ambientals
 - Ús funerari
 - Ús de lleure
 - Ús de protecció de la natura
 - Ús d'habitatge rural
 - Ús de turisme rural
 - Ús de càmping
 - Ús agrícola
 - Ús ramader
 - Ús forestal
 - Ús extractiu
 - Ús de guarda i custòdia d'animals
 - Ús d'activitats artesanals, artístiques i professionals
3. S'entén inclòs en cadascun dels usos específics l'ús d'aparcament directament vinculat a cadascun d'ells, segons les places exigides per aquestes normes urbanístiques.
4. La definició dels diferents usos específics es realitzarà en la **Secció 2 Definició dels usos específics** d'aquest Capítol.

Article 387. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 388. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació dels usos globals i específics per a cada sector, zona o sistema, serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla, excepció feta dels àmbits on els usos específics s'estableixin a través del planejament derivat.
2. En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos en cadascuna de les zones.
3. En els àmbits de sòl urbà no consolidat subjectes a desenvolupament a través de planejament derivat, i en els àmbits de sòl urbanitzable delimitat, el POUM assigna un o més usos globals per a cada sector. Els corresponents Plans parcials o Plans de Millora urbana, determinaran l'assignació concreta dels usos específics admesos en les diferents zones definides pel planejament derivat. El planejament derivat podrà fixar també percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.
4. En el sòl urbanitzable no delimitat, el POUM assigna un o més usos globals per a cada àmbit de sòl urbanitzable no delimitat.
5. En el sòl no urbanitzable l'ús global és el rural. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones de sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos que l'afecten. En aquest tipus de sòl, el planejament especial podrà justificar la necessitat i idoneïtat d'usos no expressament admesos pel POUM, a través del corresponent procediment previst a la legislació urbanística. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.
6. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals, s'estableixen els corresponents usos específics admesos.
7. A través de planejament especial i/o ordenança municipal es podrà restringir la localització i característiques dels usos admesos.

Secció 2. Definició dels usos específics

Article 389. Definició de l'ús d'habitatge familiar

1. L'ús d'habitatge familiar és el destinat a l'allotjament o residència familiar en un edifici destinat a un o dos habitatges i situat en una parcel·la independent que té accés independent i exclusiu des del vial públic.
2. En el cas de tractar-se d'un habitatge vinculat a una activitat, s'exclou la necessitat de parcel·la independent.

3. S'entendrà inclòs dins d'aquest ús el d'habitatge d'ús turístic, entès com l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica, sense que els cessionaris puguin convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.
4. En les edificacions incloses al Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, l'ús d'habitatge familiar comprèn fins a 4 habitatges, amb les condicions establertes en l'Article 282. d'aquestes normes.

Article 390. Definició de l'ús d'habitatge plurifamiliar

1. L'ús d'habitatge plurifamiliar es defineix com aquell destinat a l'allotjament o residència familiar en un edifici que conté diversos habitatges, amb elements comuns.
2. S'entendrà inclòs dins d'aquest ús el d'habitatge d'ús turístic, entès com l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica, sense que els cessionaris puguin convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.

Article 391. Definició de l'ús de residència col·lectiva (MP04)

1. L'ús de residència col·lectiva comprèn els establiments destinats a l'allotjament d'un col·lectiu de persones. S'inclouen les residències d'estudiants, religiosos, treballadors, discapacitats, menors tutelats, militars; les residències-llar per a gent gran, els habitatges tutelats amb serveis comuns, els albergs de joventut i similars.
2. L'ús de residència col·lectiva també inclou l'allotjament dotacional, definit d'acord amb la legislació vigent, com a aquell allotjament que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, que es troben en alguna de les circumstàncies següents: tenen dificultat d'emancipació, requereixen acolliment o assistència pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge, o bé estan afectades per una actuació urbanística.
3. Resten exclosos d'aquest ús les residències de guarda i custòdia d'animals, l'ús sanitari-assistencial i l'ús hotel·ler.
4. Inclou les cases de colònies situades en el Sòl No Urbanitzable
5. Si la normativa sectorial no estableix una superfície mínima d'espais d'ús comú (menjadors, sales d'estar, sales d'estudi, espais d'activitats i similars), la superfície mínima d'aquests espais haurà de ser de 3 m² per plaça d'allotjament, amb un mínim de 40 m². Aquests espais hauran de complir les condicions de ventilació, il·luminació, amplada mínima i vistes aplicables a les zones d'ús comú dels habitatges que determina la legislació vigent en matèria d'habitabilitat (la superfície d'espais comuns que excedeixi de la mínima no haurà de complir aquestes condicions).

Article 392. Definició de l'ús de comerç

1. L'ús de comerç comprèn les activitats de venda de productes de tota naturalesa, a l'engròs o al detall, sigui en establiments comercials individuals o col·lectius.
2. D'acord amb el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, es defineix com a establiment comercial els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

3. D'acord amb l'establert al Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, aquests es classifiquen:
 - a. Per raó de la superfície de venda:
 - Petits establiments comercials (PEC): Superfície de venda inferior a 800 m²
 - Mitjans establiments comercials (MEC): Superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².
 - Grans establiments comercials (GEC): superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m²
 - Grans establiments comercials territorials (GECT): superfície de venda igual o superior a 2.500 m²
 4. Per raó de la singularitat de l'establiment:
 - Establiments comercials singulars (ECS): inclou els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials de construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i els vivers.
 - Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.
5. L'efectiva implantació de l'ús comercial, tant dins com fora de la trama urbana consolidada, requerirà que es doni compliment a les determinacions del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials i normativa que la desenvolupi.
6. Mitjançant Pla especial podran definir-se agrupacions d'activitats dins d'aquest ús comercial, per raó de llur funcionalitat i en atenció a la concreta finalitat del planejament derivat que correspongui així com del seu àmbit territorial d'aplicació.
7. Queden excloses d'aquest ús les activitats comercials realitzades en espais situats a la via pública com mercats de venda ambulant i similars.

Article 393. Definició de l'ús d'oficines i administratiu

L'ús d'oficines i administratiu comprèn les activitats administratives, de gestió i burocràtiques, de caràcter públic o privat, que no tenen una vocació d'atenció al públic en general. S'inclouen els despatxos de professionals liberals (advocats, notaris, gestors, arquitectes, etc.), les oficines d'empreses, les oficines de les administracions públiques i d'altres similars.

Article 394. Definició de l'ús de serveis

L'ús de serveis comprèn les activitats de serveis directes a les persones, de caràcter públic o privat, amb accessibilitat pública i amb una clara vocació d'atenció al públic en general. S'inclouen les perruqueries, centres d'estètica, bugaderies domèstiques, agències de viatges, oficines d'entitats financeres, consultes veterinàries (sense pernoctació i sense servei 24 hores), immobiliàries, administracions de loteries, oficines postals i de correus, oficines d'atenció al ciutadà de les administracions públiques, i d'altres similars.

Article 395. Definició de l'ús hotel·ler

L'ús hotel·ler és el que es porta a terme en els establiments oberts al públic que presten servei d'allotjament temporal als usuaris turístics de forma habitual i mitjançant preu.

D'acord amb la legislació sectorial es regulen les següents modalitats:

- a. **Establiment hotel·ler:** comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents (hotels, hotels-apartament, motels, hostals i pensions)
- b. **Apartament turístic:** comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

Article 396. Definició de l'ús de restauració

1. L'ús de restauració és el que s'exerceix en els establiments que tenen com a objecte oferir menjar i begudes al públic assistent, mitjançant preu, per tal que siguin consumides en el propi establiment (restaurants, bars, restaurants-bar, establiments de menjar preparats amb degustació i similars).
2. Quan aquestes activitats són complementàries d'espectacles públics o d'activitats recreatives musicals o d'activitats d'oci, queden adscrites a l'ús que complementen (bars musicals, cafè-teatre, etc.)

Article 397. Definició de l'ús recreatiu

1. L'ús recreatiu comprèn les prestacions de serveis relacionades amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle no compreses en cap altre ús específic.

2. L'ús recreatiu comprèn els següents grups d'activitats:

- a. **Activitats d'espectacles públics:** activitats adreçades al lleure o l'entreteniment, consistents en representacions, actuacions, exhibicions, projeccions, o altres de similars, que són ofertes per un titular, explotador o organitzador i fetes per actors, artistes o altres executants, i que congreguen un públic que hi acudeix per a contemplar-les.
- b. **Activitats recreatives musicals:** activitats musicals que congreguen un públic amb l'objectiu principal de fer-lo participar en l'activitat o d'oferir-li el consum de productes o serveis amb finalitats d'oci, entreteniment o diversió (discoteques, bars musicals, sales de festes).
- c. **Activitats recreatives d'oci:** activitats que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells, o el consum de productes o serveis, amb finalitats d'oci, entreteniment o diversió (sales de joc amb màquines recreatives, parcs d'atraccions, minigolf, jocs d'atzar, *roomscape*, espais de joc infantils, *paintball*, etc.)

Article 398. Definició de l'ús d'indústria

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

Es regulen les següents modalitats:

- a. **Indústria tipus A:** comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de provocar efectes molestos sobre l'entorn. Dins aquesta categoria s'inclou també la d'indústria agroalimentària tradicional (indústries derivades de l'activitat tradicional de transformació de productes del porc, com els assecadors d'embotits i pernil i els grans obradors de pernil), sempre que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn.
 - b. **Indústria tipus B:** comprèn aquelles indústries que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades en entorns no residencials.
 - c. **Indústria tipus C:** comprèn les activitats industrials incloses a l'Annex I de la Llei 20/2009
2. S'entendrà que constitueixen l'ús d'indústria aquelles activitats d'emmagatzematge diferents a les explicitades en la definició de l'ús de magatzem comprès en aquestes normes urbanístiques.
 3. Dins l'ús industrial s'hi inclouen les oficines vinculades a aquest ús, amb un límit del 30% de l'edificació industrial.
 4. Dins l'ús industrial s'inclou també l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial, amb un límit de 300 m² de superfície de venda. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
 5. Dins l'ús industrial s'inclouen aquells espais, instal·lacions i serveis necessaris pel correcte funcionament de l'activitat.
 6. En qualsevol cas, les activitats industrials afectades per la normativa d'accidents greus, restaran condicionades a les determinacions de la Directiva europea 2012/18/UE d'accidents greus, a la Llei 9/2014 de seguretat industrial dels establiments, instal·lacions i els productes i al Reial Decret 840/2015 de mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els que hi intervinguin substàncies perilloses. Així mateix, qualsevol nova implantació o canvi substancial en els

establiments afectats per la legislació d'accidents greus requerirà l'informe preceptiu i vinculant del Departament d'Empresa i coneixement de la Generalitat, en el tràmit de sol·licitud d'autorització ambiental.

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

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

1. L'ús d'artesania i tallers comprèn les activitats de transformació, reparació, manteniment o reutilització de productes, a petita escala, pròpies de la vida urbana, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i compatibles amb l'habitatge, amb un límit de superfície de fins a 300 m². Seran activitats que per les seves característiques no molestin per emanació de gasos, pols, olors, o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties pels habitatges veïns. Inclou els tallers i les petites indústries artesanals, obradors d'alimentació, tallers d'artistes, tallers de reparació d'electrodomèstics, tallers de reparació de vehicles, i similars.
2. S'admetran activitats artesanals o artístiques de major superfície si el/la titular disposa de carnet d'artesà/artesana o de certificació que acrediti l'activitat artística, i sempre que compleixin les característiques de no molèstia definits en l'apartat anterior.
3. Resten excloses d'aquest ús les activitats de fabricació de menjars cuinats que compreguin consumició en el propi establiment, les quals restaran assimilades a l'ús de restauració.
4. Aquest ús no inclou els tallers de planxisteria i pintura de vehicles, els quals queden inclosos en l'ús industrial tipus B.

Article 400. Definició de l'ús de magatzem

1. L'ús de magatzem consisteix en el dipòsit de materials, productes i mercaderies sense sotmetre'ls a manipulació, tria, agrupament ni subdivisió física, sempre i quan el local en el que es realitzi l'ús tingui una càrrega de foc ponderada inferior a 850 MJ/m² i una superfície inferior a 300 m². Fora d'aquestes limitacions, l'activitat d'emmagatzematge s'entendrà compresa dins l'ús industrial.
2. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altre ús específic, en els supòsits en què el magatzem sigui contigu a aquestes activitats o es realitzi en el mateix establiment, tot el conjunt es considerarà com a l'altre ús específic, segons correspongui, sempre i quan aquest magatzem no superi la càrrega de foc ni la superfície esmentades en l'anterior apartat 1 del present article.

Article 401. Definició de l'ús d'aparcament

1. L'ús d'aparcament comprèn les activitats de dipòsit i estacionament permanent de vehicles de qualsevol classe i categoria, així com els seus remolcs i caravanes. Pot incloure activitats complementàries com el rentat de vehicles, però en cap cas s'inclou la reparació.

2. L'ús d'aparcament s'entén inclòs en aquells altres usos per als quals es requereixin dotacions mínimes d'aparcament, sempre que estigui al servei d'aquests altres usos i no superi els 500m² de superfície.
3. En qualsevol cas, els aparcaments hauran d'adequar-se a les condicions determinades en l'*Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments*.
4. L'ús d'aparcament comprèn la modalitat específica d'aparcament d'autocaravanes amb serveis, la qual serà admesa quan així s'especifiqui en la regulació de la zona.
5. L'ús d'aparcament comprèn la modalitat d'aparcament paisatgístic

Article 402. Definició de l'ús d'estació de servei

1. L'ús d'estació de servei comprèn les instal·lacions de subministrament i venda al detall de carburants per a l'automoció i, en el seu cas, de lubricants.
2. L'estació de servei admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, servei de rentat de vehicles i magatzems, sempre que estiguin vinculats amb la instal·lació i amb els requisits i condicions previstos en la legislació sectorial
3. Les noves implantacions d'aquest tipus localitzades fora de la trama urbana consolidada, en tot cas, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200m², com a servei complementari a l'ús d'estació de servei, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

Article 403. Definició de l'ús docent

1. L'ús docent comprèn les activitats formatives en totes les modalitats: ensenyament reglat (preescolar, primària, secundària, batxillerat i universitari) i ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, música, conducció o similars). que s'imparteixen en escoles públiques o privades, o en centres docents homologats, així com les seves instal·lacions complementàries (menjadors, instal·lacions esportives, etc.).
2. L'ús docent també comprèn les activitats d'educació en el lleure i les activitats formatives relacionades amb el desenvolupament rural.
3. L'ús docent no inclou les activitats formatives de caire esportiu, que estan regulades en l'ús esportiu.

Article 404. Definició de l'ús sanitari-assistencial

L'ús sanitari-assistencial comprèn les activitats relacionades amb el tractament i/o allotjament de persones amb algun tipus de malaltia. Inclou els centres, serveis i establiments sanitaris reconeguts per la legislació sectorial vigent, com ara els hospitals, consultes mèdiques o consultes d'altres professionals sanitaris, clíniques, centres d'assistència primària, i similars, així com altres centres socio-sanitaris, com les residències assistides per a gent gran, els centres de dia, els centres per a discapacitats, etc.

Article 405. Definició de l'ús esportiu

1. L'ús esportiu comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general, inclòs les activitats formatives de ball. Es distingeixen:
 - a. **Esportiu urbà:** comprèn les activitats esportives que es desenvolupen en locals, edificis i/o instal·lacions inclou els locals, edificis i/o instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport, en especial aquelles activitats que es desenvolupen majoritàriament en interiors d'edificis o són pròpies de l'entorn urbà, així com les seves instal·lacions complementàries.
 - b. **Esportiu en el medi natural:** comprèn les activitats esportives que es desenvolupen a l'aire lliure, en especial aquelles activitats que el seu exercici requereix de grans superfícies a l'aire lliure, aquelles que interaccionen amb el medi natural o bé aquelles activitats que requereixen per a la seva pràctica el concurs d'animals, sempre i quan no impliquin l'assistència de públic.
2. No s'inclou en aquest ús la pràctica d'esport en l'espai públic, atès que és comprès en l'ús de lleure definit en aquestes normes urbanístiques.

Article 406. Definició de l'ús sòcio-cultural

1. L'ús sòcio-cultural comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, ludoteques i similars.
2. També s'inclouen dins d'aquest ús els serveis relacionats amb les activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupin en centres d'associacions cíviqes, polítiques o similars, que no comportin cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu ni esportiu. S'inclouen en aquest ús, així mateix, les activitats sòcio-culturals que es portin a terme en locals o dependències d'entitats de naturalesa sòcio-religiosa i que no restin adscrits pròpiament a l'ús religiós.

Article 407. Definició de l'ús religiós

L'ús religiós comprèn les activitats pròpies del culte religiós en qualsevol de les seves manifestacions col·lectives.

Article 408. Definició de l'ús de serveis tècnics i ambientals ^(MP04)

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

Article 409. Definició de l'ús funerari (MP01)

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 410. Definició de l'ús de lleure i esbarjo (MP04)

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

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

Article 411. Definició de l'ús de protecció de la natura

L'ús de protecció de la natura comprèn les activitats destinades a la protecció, gaudi i divulgació dels valors ecològics i paisatgístics d'aquells espais oberts que el planejament protegeix pels seus valors ambientals. S'inclouen les activitats de conservació del medi i els sistemes naturals, les de regeneració i restauració ambiental, les activitats d'educació ambiental i les de recerca, sempre i quan no impliquin la construcció d'instal·lacions fixes.

Article 412. Definició de l'ús d'habitatge rural

Es considerarà habitatge rural aquell que estigui directament associat a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, ja sigui habitatge familiar rural o de persones treballadores temporeres.

Article 413. Definició de l'ús de turisme rural

L'ús de turisme rural és aquell que es porta a terme en establiments que presten el servei d'allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu. Inclou

les modalitats de casa de pagès o establiment d'agroturisme, i la d'allotjament rural, en els termes que estableix la legislació sectorial en matèria de turisme rural.

Article 414. Definició de l'ús de càmping

L'ús de càmping comprèn les activitats d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, en tendes desmuntables, caravanes, autocaravanes i d'altres albergs mòbils, segons les modalitats establertes per la legislació sectorial vigent.

Article 415. Definició de l'ús agrícola

1. L'ús agrícola comprèn les activitats relacionades amb el cultiu d'espècies vegetals, ja sigui en gran explotació com en activitats de caràcter familiar. S'inclouen també dins aquest ús els vivers i els horts urbans.
2. L'ús agrícola inclou també les activitats destinades a l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes que s'hagin originat o tinguin com a destinació la pròpia explotació agrícola, i la prestació de serveis.
3. L'ús agrícola inclou també les activitats destinades a la venda de productes que s'hagin originat en la pròpia explotació o en un conjunt d'unitats d'explotació que estiguin sota una direcció empresarial comuna, amb una superfície de venda inferior a 800m².

Article 416. Definició de l'ús ramader

1. L'ús ramader comprèn les activitats relacionades amb la cria i engreix de bestiar. Inclou les modalitats extensiva i intensiva.
2. L'ús ramader inclou també les activitats destinades a, l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes que s'hagin originat o tinguin com a destinació la pròpia explotació ramadera, i la prestació de serveis.
3. L'ús ramader inclou també les activitats destinades a la venda de productes que s'hagin originat en la pròpia explotació o en un conjunt d'unitats d'explotació que estiguin sota una direcció empresarial comuna, amb una superfície de venda inferior a 800m².

Article 417. Definició de l'ús forestal

1. L'ús forestal comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en qualsevol de les seves modalitats (fustes, pastures, plantes, resines, etc.), en els termes que estableix la legislació sectorial en matèria forestal.
2. L'ús forestal inclou també les activitats destinades a, l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes que s'hagin originat o tinguin com a destinació la pròpia explotació forestal, i la prestació de serveis.

3. L'ús forestal inclou també les activitats destinades a la venda de productes que s'hagin originat en la pròpia explotació o en un conjunt d'unitats d'explotació que estiguin sota una direcció empresarial comuna, amb una superfície de venda inferior a 800m².

Article 418. Definició de l'ús extractiu

L'ús extractiu comprèn les activitats d'extracció i tractament de terres, àrids i minerals, la fractura hidràulica i l'explotació de pedreres.

Article 419. Definició de l'ús de guarda i custòdia d'animals

Comprèn les activitats destinades a allotjament temporal d'animals, com ara gosseres i similars. Inclou també els nuclis zoològics d'instal·lacions per al manteniment temporal d'animals amb finalitat sanitària, així com les clíniques veterinàries amb pernoctació.

Article 420. Definició de l'ús d'activitats artesanals, artístiques i professionals

1. Comprèn aquelles activitats relacionades amb els oficis artesanals (ceràmica, pell, joieria, etc) i amb les professions liberals (despatxos d'advocats, arquitectes, veterinaris, enginyers, etc), així com aquelles activitats relacionades amb l'art en qualsevol de les seves categories (música, fotografia, literatura, cinema, escultura, teatre, dansa, pintura, etc) i en qualsevol de les seves fases de creació.
2. S'inclou en aquest ús els tallers i els espais de creació, exposició, assaig, gravació, post-producció, etc. relacionats amb el procés artístic i creatiu.

Secció 3. Situacions relatives d'admissibilitat dels usos

Article 421. Situacions relatives ^(MP01) ^(MP04)

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

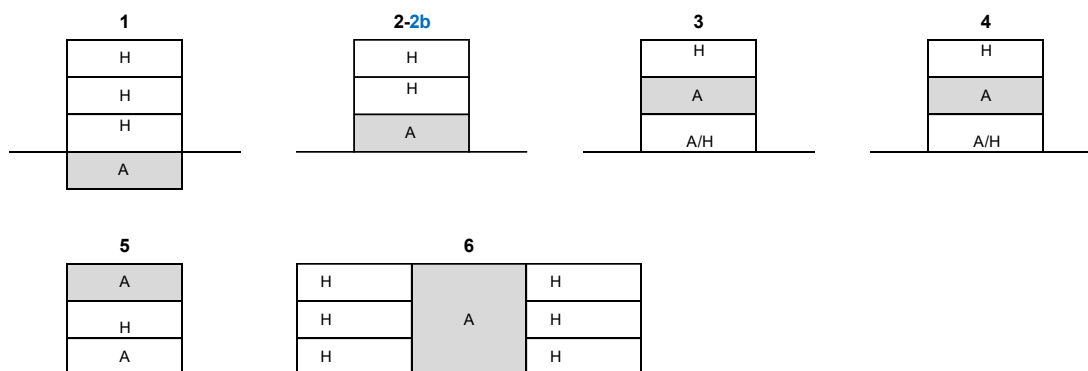
- Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
- Situació 2b: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.
- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatge, amb accés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

b. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS

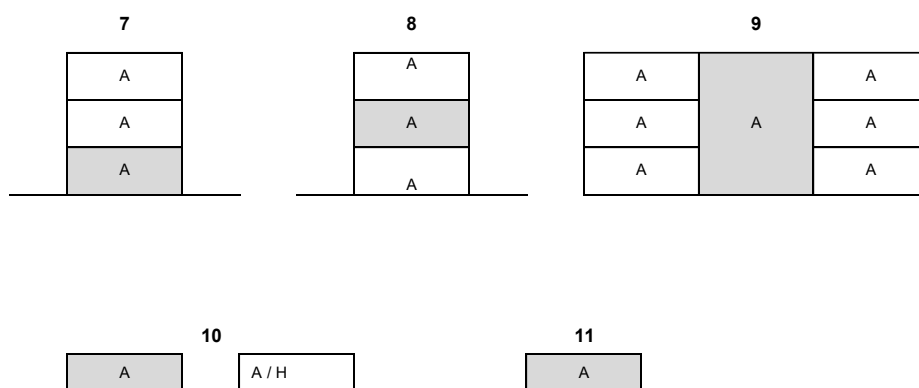
- Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 10: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
- Situació 11: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

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

COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE



COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS



Article 422. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives (MP04)

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

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

	1	2	2b	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Residència col·lectiva								4	4			
Comerç												
Serveis						1						
Oficines i administratiu						1						
Hoteler / Apartament turístic								4	4			
Restauració												
Recreatiu				2								
Indústria							5	3-8	3-8			

Artesania i tallers													
Magatzem													
Aparcament*													
Estació de servei													
Docent			1		1	1							
Sanitari-assistencial			1		1	1							
Esportiu urbà			1		1								
Socio-cultural			1		1								
Religiós		6											
Serveis tècnics i ambientals													
Funerari							7	7	7	7			
Guàrdia i custòdia d'animals													

- 1 limitat a 100m² de superfície útil o a una entitat preexistent
- 2 limitat a 100 m² de superfície màxima i a ocupacions inferiors a 100 persones
- 3 admès si no hi ha un ús de residència col·lectiva/hoteler en alguna de les altres plantes de l'edifici
- 4 admès si no hi ha un ús industrial en alguna de les altres plantes de l'edifici
- 5 limitat a indústria del tipus "A"
- 6 limitat a 100 m² de superfície màxima destinada al culte i un aforament inferior a 90 persones
- 7 limitat a tanatoris i sales de vetlla
- 8 No s'admet indústria del tipus "C"

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

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

Secció 4. Regulació dels usos en les zones i en el sistema d'equipaments

Article 423. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà (MP01) (MP02) (MP04)

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

	R1		R2							R3				
	R1a	R1b	R2c	R2d	R2e	R2f	R2g	R2h	R2i	R3a	R3b	R3c	R3d	R3e

Habitatge familiar												1		
Habitatge plurifamiliar	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	1		
Residència Col·lectiva	5	5	5	5	5	5	5	5						
Comerç														
Serveis														
Oficines i administratiu														
Hoteler/Apartament turístic														
Restauració														
Recreatiu	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6		6
Artesania i tallers														
Magatzem	11	11	5	5	5	5	5	5			5			
Aparcament														
Docent														
Sanitari-assistencial														
Esportiu														
Sòcio-cultural														
Religiós			-											
Serveis tècnics i ambientals	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Indústria	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		

- 1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge)
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
- 6 admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. Les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar
- 7 només s'admet indústria del tipus "A"
- 8 s'admeten exclusivament serveis de titularitat pública
- 9 admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família
- 10 Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge
- 11 Admès com a ús vinculat a una altra activitat admesa, que estigui ubicada en un local diferent, sempre que la distància entre els dos locals sigui inferior a 50 metres mesurats des dels accessos als dos locals.
- 12 L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.
- 13 Admès amb l'excepció de les activitats de gestió de residus.

R4	R5
----	----

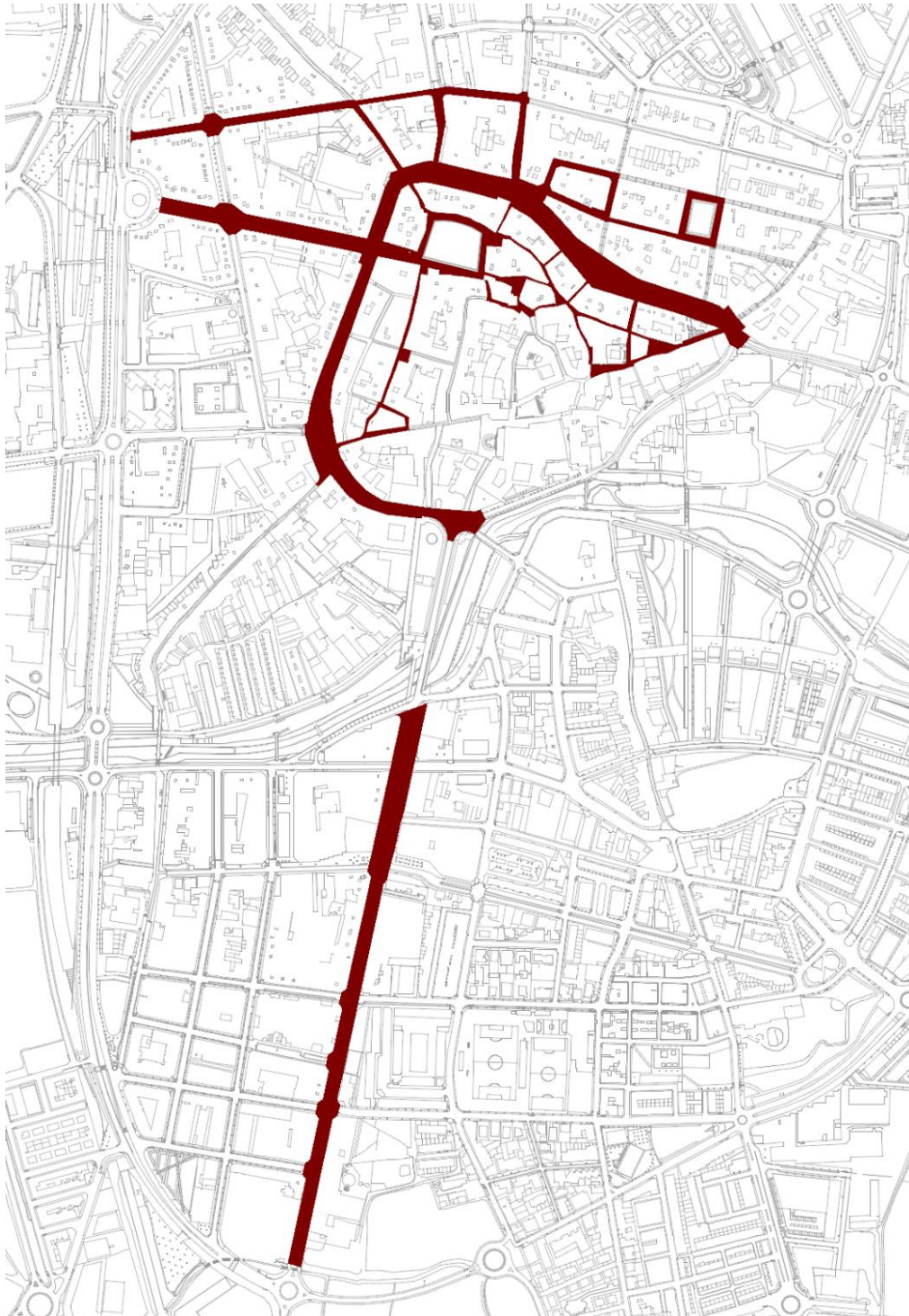
	R4a	R4b	R4c	R4d	R4e	R4f	R4g	R4h	R5a	R5b	R5c	R5d
Habitatge familiar												
Habitatge plurifamiliar		1										
Residència Col·lectiva												
Comerç			4									
Serveis			4							8	8	8
Oficines i administratiu									3	3	3	3
Hoteler/Apartament turístic												
Restauració												
Recreatiu	6	6			6	6	6	6				
Artesania i tallers									3	3	3	3
Magatzem												
Aparcament												
Docent									3	3	3	3
Sanitari-assistencial									3	3	3	3
Esportiu			4									
Sòcio-cultural			4									
Religiós												
Serveis tècnics i ambientals	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Indústria	7	7										

- 1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge).
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
- 6 admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. Les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar
- 7 només s'admet indústria del tipus "A"
- 8 s'admeten exclusivament serveis de titularitat pública
- 9 admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família
- 10 Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge
- 11 Admès com a ús vinculat a una altra activitat admesa, que estigui ubicada en un local diferent, sempre que la distància entre els dos locals sigui inferior a 50 metres mesurats des dels accessos als dos locals.
- 12 L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.
- 13 Admès amb l'excepció de les activitats de gestió de residus.

	R6						
	R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f	R6g
Habitatge familiar							
Habitatge plurifamiliar							2
Residència Col·lectiva	9						
Comerç	9						
Serveis	8		8	8	8	8	
Oficines i administratiu	3	10	3	3	3	3	
Hoteler/Apartament turístic	9						
Restauració	9	4					
Recreatiu		4-6					6
Artesania i tallers	3	10	3	3	3	3	
Magatzem		4					
Aparcament							
Docent							
Sanitari-assistencial							
Esportiu		4					
Sòcio-cultural	9						
Religiós							
Serveis tècnics i ambientals	13	12	13	13	13	13	13
Indústria		7					7

- 1 admès excepte en planta baixa (aquesta limitació no és d'aplicació per a l'aparcament vinculat a l'habitatge).
- 2 admès amb un màxim de 4 habitatges (o els especificats en la subclau corresponent)
- 3 Admès com a ús vinculat a l'habitatge
- 4 admès només en planta baixa
- 5 excepte en els carrers dibuixats en el plànol adjunt on no s'admet l'ús a la planta baixa a façana de carrer
- 6 admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes. Les activitats recreatives musicals s'admeten únicament en carrers amb amplada igual o superior a 6m o bé quan el mateix local pugui garantir una zona de sortida amb una amplada similar
- 7 només s'admet indústria del tipus "A"
- 8 s'admeten exclusivament serveis de titularitat pública
- 9 admès només en les parcel·les que donin front a les següents vies principals: Eix 11 de setembre, Avinguda de Sant Bernat Calbó i carrer de la Sagrada Família
- 10 Admès en planta baixa. En plantes pis s'admet com a ús vinculat a l'habitatge
- 11 Admès com a ús vinculat a una altra activitat admesa, que estigui ubicada en un local diferent, sempre que la distància entre els dos locals sigui inferior a 50 metres mesurats des dels accessos als dos locals.

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



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

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

	A1				A2				
	A1a	A1b	A1c	A1*	A2a	A2b	A2c	A2d	A2e
Habitatge familiar		6	6	6	6	6	6	6	
Habitatge plurifamiliar									
Residència col·lectiva									
Comerç	1	1	1		1	1			
Serveis									
Oficines i administratiu									
Hoteler/Apartament turístic			8						
Restauració									
Recreatiu	2	2			2	2	7	7	
Artesania i tallers									
Magatzem				3					
Aparcament									
Docent									
Sanitari-assistencial									
Esportiu									
Sòcio-cultural									
Religiós									
Serveis tècnics i ambientals									
Guàrdia i custòdia d'animals									
Indústria				3	9	9	5	5	
Estació de servei									
Ramader	10	10	10		10	10			
Funerari							4	4	

	ús principal
	ús complementari vinculat a l'ús principal

- 1 Admès en funció d'allò que disposi la normativa sectorial vigent en matèria d'equipaments comercials (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa que el substitueixi), segons la categoria d'establiment i la categoria del sòl on s'ubiqui. Els establiments comercials no singulars només s'admeten dins la Trama urbana consolidada (TUC), la concentració comercial Sot dels Pradals i la concentració comercial Raval Cortines
- 2 Les discoteques, sales de festes i sales de ball hauran de mantenir una distància radial de 125 m entre activitats.

- 3 Admeses només les activitats del sector agroalimentari o prestadores de serveis a aquest sector
- 4 No s'admet el crematori. Només tanatori i sales de vetlla
- 5 Només s'admet indústria del tipus "A"
- 6 Admès únicament quan es justifiqui adequadament la seva necessitat en relació a les tasques de vigilància de les instal·lacions
- 7 Admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes.
- 8 La implantació de l'ús hotel·ler es considerarà una actuació aïllada de dotació. De manera prèvia a l'atorgament de llicència corresponent, que habiliti el nou ús, caldrà complir amb l'exigència de cedir, mitjançant el seu equivalent econòmic, el sòl d'aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics corresponents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 9 No s'admet la indústria del tipus "C"
- 10 Ús ramader limitat a la cria d'insectes, artròpodes i altres invertebrats, en naus tancades.

Article 424. Regulació dels usos en les zones de sòl no urbanitzable

1. Els usos admesos en les diferents zones de sòl no urbanitzable, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

	N2a	N2b	N2c	N2d	N2e	N1a	N1b
USOS DE CARÀCTER GENERAL							
Agrícola							
Ramader	1	1	1	2			
Forestal							
Habitatge rural	4	4	4				
Guàrdia i custòdia d'animals				5			
Càmping				3*	3*	3*	3*
Aparcament paisatgístic						6	6
Activitats extractives					3	3	3
Estació de servei							
ACTUACIONS D'INTERÈS PÚBLIC							
Activitats col·lectives de caràcter esportiu	3	3	3	3			
Activitats col·lectives de caràcter cultural	3	3	3	3			
Activitats col·lectives d'educació en el lleure	3	3	3	3			
Activitats col·lectives d'esbarjo			3	3			
Equipaments no compatibles amb usos urbans							
Infraestructures d'accessibilitat							

Serveis tècnics i ambientals							
USOS DE LES MASIES I CASES RURALS INCLOSES AL CATÀLEG							
Usos definits en l'Article 289 de les Normes i concretats el Quadre del punt 2 del present article							

- 1 Només del tipus extensiu
- 2 Si és intensiu, requereix estudi d'impacte ambiental
- 3 Mitjançant tramitació de Pla Especial
- 3* Mitjançant Pla Especial seguint el procediment establert en l'avaluació ambiental estratègica simplificada
- 4 No com a nova edificació. Només ocupant masies i cases rurals existents
- 5 No com a nova edificació. Només ocupant edificacions preexistents
- 6 Vinculat al desenvolupament d'activitats col·lectives de tipus esportiu, cultural, de lleure, etc. O bé vinculada al gaudi dels àmbits previstos com a parcs territorials.

2. En les masies i cases rurals preexistents incloses en el Catàleg, a més dels usos admesos en la clau urbanística on s'emplacen, també s'admeten els que s'especifiquen en el quadre següent:

	CONJUNT PRINCIPAL (I AMPLIACIONS PREVISTES ARTICLE 288.2)	AMPLIACIÓ DEL CONJUNT PRINCIPAL PER RECONVERSIÓ D'EDIFICACIONS EN DESÚS MITJANÇANT L'ENDERROC (ART. 287.4.a)	RECONVERSIÓ D'EDIFICACIONS AUXILIARS EN DESÚS MITJANÇANT REDUCCIÓ (ART.287.4.B)	RECONVERSIÓ D'EDIFICACIONS AUXILIARS EN DESÚS MITJANÇANT ADEQUACIÓ (ART.287.4.c)
Habitatge familiar				
Residència col·lectiva	4	2		
Hoteler	1 - 4	2		
Turisme rural	4	2		
Restauració	4	2		
Educació en el lleure i esbarjo	3	2		
Artesanal, artístic i professional	3	2		
Equipaments i serveis comunitaris	4	2		

- 1 Admès en masies amb un conjunt principal >1.000 m2 i amb exclusió de la modalitat apart-hotel
- 2 Admès com a ús complementari i/o auxiliar directament vinculat als usos del conjunt principal
- 3 En les masies incloses al Catàleg únicament per motius socials, admès com a ús complementari a l'ús d'habitatge familiar

- 4 Admès en les masies incloses al Catàleg per motius arquitectònics, històrics, paisatgístics o ambientals

Article 425. **Regulació dels usos en els equipaments** (MP01)

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

	SEd	SEs	SEe	SEc	SEa	SEm	SEr	SEf	SEp	SEb	SEt	SEh	SEhd	SE
Habitatge familiar	1	1					1							
Habitatge plurifamiliar							2							
Residència col·lectiva	1	1		2			2		1					6
Comerç						1			1	1				
Serveis	4	4	4	4				4	4	4	4	4	4	
Oficines i administratiu		1		1							1	1	1	
Hoteler / Apartament turístic				3			3							3
Restauració														
Recreatiu														
Artesania i tallers	1													
Magatzem	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Indústria	5			5										
Aparcament														
Docent														6
Sanitari-assistencial														6
Esportiu														
Sòcio-cultural														
Religiós														
Serveis tècnics i ambientals														
Protecció de la natura														
Lleure														
Estació de servei														
Funerari														

	ús principal
	ús complementari (segons definició)

- 1 ús complementari i vinculat a l'ús principal
- 2 limitat a finalitats socials
- 3 mitjançant tramitació de Pla Especial
- 4 només serveis de titularitat pública
- 5 Ús complementari i vinculat a un ús propi del sistema d'equipaments, i limitat a finalitats socials, educatives o de recerca. No s'admet la indústria tipus C
- 6 En zona inundable, s'evitarà l'establiment de serveis i equipaments sensibles com centres escolars o sanitaris, o residències de persones grans o amb discapacitat.

TÍTOL X. Disposicions transitòries

Disposició transitòria primera Pla director de l'Àrea Residencial Estratègica

En l'àmbit definit en els plànols d'ordenació corresponent als sectors de l'ARE El Graell i de l'ARE La Bòvila, són vigents les determinacions corresponents establertes pel Pla director urbanístic de les de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Centrals, publicat al DOGC en data 22 de juliol de 2009. En el supòsit que aquestes determinacions perdin la seva vigència, entrarà en vigor i seran d'aplicació l'ordenació i les disposicions contingudes en aquest POUM per a aquests terrenys.

Disposició transitòria segona. Polígons en sòl urbà no consolidat i sectors

1. En els terrenys i edificacions inclosos en sectors de planejament o en polígons d'actuació, s'hi podran mantenir i desenvolupar els usos i les activitats preexistents a la vigència del POUM que comptin amb la corresponent aprovació o llicència. Igualment, en aquests terrenys i edificacions, també s'hi admetran els usos i les obres provisionals que prevegi la legislació urbanística vigent.
2. Sobre els edificis preexistents s'admetran les obres necessàries per a garantir la seguretat, l'accessibilitat i la millora de l'eficiència energètica.
3. Sense perjudici del que s'estableix en els punts anteriors, les fitxes de cadascun dels sectors o polígons poden preveure determinacions específiques, sobre usos i obres provisionals, aplicables a les edificacions preexistents.

Disposició transitòria tercera. Entresòls

Les plantes creades com a entresòls, construïdes a l'empara de la corresponent llicència d'obres en el període comprès entre l'any 1.965 i l'aprovació inicial del POUM, tindran el mateix tractament d'usos que els propis de la planta primera de les edificacions en les que es trobin.

TÍTOL XI. Disposició adicional

Disposició adicional primera

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament, aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment, i que el seu contingut continua vigent, es troben recollides en les fitxes de planejament corresponent.

En aquest sentit, per a qualsevol actuació s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, amb el benentès que, en tot allò en què hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

Així mateix, el POUM manté la vigència dels instruments de planejament aprovats definitivament amb anterioritat, següents:

1. Pla de Millora Urbana PMU 16 "Curtits Codina" Poligon 1, aprovat definitivament el 17 de setembre de 2012
2. Pla especial urbanístic de desenvolupament per a l'adaptació topogràfica del carrer Gravat Crosta 24/05/2013
3. 02/06/2014 Pla especial urbanístic de desenvolupament per a l'accessibilitat dels habitatges unifamiliars en filera situats al carrer Carrasco i Formiguera 39-53
4. 02/06/2014 Pla especial urbanístic de desenvolupament per a l'accessibilitat de dos habitatges unifamiliars aparellats al carrer de Rafael de Casanova 15-17
5. 22/10/2014 Pla especial urbanístic de desenvolupament per a la regulació de la instal·lació d'ascensors exteriors d'ús particular en habitatges unifamiliars en filera al carrer Joan Salvat Papasseit
6. 26/07/2016 Pla especial urbanístic de desenvolupament per a la instal·lació d'ascensors exteriors d'ús particular en habitatges unifamiliars aparellats del Passatge Sant Marc 5 i 7
7. 16/12/2014 Pla de millora urbana de rehabilitació de l'edifici situat al núm. 5 del carrer de les Basses
8. 11/01/2013 Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada

Disposició adicional segona

1. L'Ajuntament de Vic podrà tramitar i aprovar les ordenances municipals que es considerin necessàries, així com l'adequació d'aquelles que ho requereixin per a la seva adaptació al POUM.
2. D'acord amb l'article 74.2 RLUC, es redacten les següents Ordenances municipals, les quals, quan siguin vigents, i als efectes de facilitar la informació i la seva publicitat s'annexaran als documents del POUM:

Annex 1 Ordenança Ambiental

Annex 2 Ordenança del paisatge

Annex 3 Ordenança reguladora de les condicions dels aparcaments

Annex 4 Ordenança reguladora del Patronat de la ciutat antiga

TÍTOL XII. Disposició derogatòria

Disposició derogatòria única

1. L'entrada en vigor d'aquest POUM comporta la derogació implícita de tots aquells instruments de planejament urbanístic i de llurs normes, aprovats i en vigor amb anterioritat, en tot allò que esdevingui contrari o contradictori amb les seves determinacions.
2. De conformitat amb l'apartat precedent d'aquesta Disposició, es declaren expressament derogats els següents instruments de planejament general:
 - Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Vic, aprovat definitivament en data 20 de maig de 1981, i les seves modificacions puntuals, excepte les relacionades expressament en la Disposició addicional i en la normativa del POUM.
 - Programa d'Actuació Urbanística "Sot dels Pardals, de Vic", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 9 de novembre de 1983.
 - Expedient de correcció del quadre dels paràmetres urbanístics del Sector STI3 Genís-Antel, del Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Vic, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de data 17 de desembre de 1998.
 - Text refós del Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Vic, la conformitat del qual fou acordada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17 de novembre de 2004.
 - Pla Especial de Protecció del patrimoni arquitectònic i natural de Vic, fora muralles. 1983
 - Pla Especial d'arquitectura en les façanes de part de les Rambles. 1983
 - Pla Especial de Protecció i millora del centre històric de Vic. 1988
 - Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Vic pel que fa a aquelles referències als nous sectors de sòl urbanitzable del Bruguer i del camí Vell de Taradell, i els sectors SMUR1, Carretera de Sant Hilari, i SMUR2, Carretera de Santa Eugènia, i aquelles noves determinacions constitutives de modificació puntual de Pla General d'Ordenació incorporades en el text refós verificat per l'Ajuntament en sessió plenària de data 28 de febrer de 2005, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 18 de maig de 2005.
 - El Pla especial urbanístic d'usos dels eixos comercials de la ciutat de Vic, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de data 15 de desembre de 2009.
 - Les determinacions incloses en els Estudis de Detall redactats i aprovats d'acord amb l'anterior normativa i que no es trobin executats quedaren substituïts per les determinacions del present POUM.
 - Pla Especial de Criteris Volumètrics dels sectors PMU 16 i 17, Curtits Codina 1 i 2

