

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D' IGUALADA

Normes urbanístiques

TEXT REFÓS APROVAT EL 15 DE JUNY DE 2005

NORMES URBANÍSTIQUES

I.- DISPOSICIONS GENERALS

1. Les presents normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació d'Igualada tenen per objecte l'ordenació urbanística de la totalitat del terme municipal d'Igualada amb el rang de normes de Pla General Municipal d'Ordenació.

2. El PGMO entrarà en vigor el dia de la publicació de la seva aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

3. La vigència del PGMO serà indefinida. Cada quatre anys, però, l'Ajuntament revisarà el Programa d'Actuació. Sens perjudici de la revisió quadriennal el Pla procedirà a revisar-lo globalment quan les magnituds demogràfiques, d'ocupació o de renda variïn substancialment respecte de les observades anteriorment, tant en termes relatius com absoluts.

4. També podrà modificar-se el Pla sempre que se sotmeti a les previsions dels articles 159 i 161 del Reglament de Planejament. La modificació haurà de justificar-se adequadament i referir-se a aspectes puntuals del planejament que no suposin qüestionar aspectes fonamentals del mateix, en quin cas s'exigirà la seva revisió global.

5. Les presents normes es completen amb els plànols normatius redactats a escales de 1/1000 a 1/5000 que practiquen la divisió del territori en zones i sistemes identificant-los amb un codi que remet a les presents normes.

6. La interpretació de les normes i plànols es farà en congruència amb la finalitat de les mateixes, essent prevalent en cas de dubte la interpretació que suposi la menor edificabilitat i la major dotació per a sistemes generals o locals.

7. El desplegament del PGMO es farà a través de plans especials, parcials, programes d'actuació urbanística i estudis de detall.

Seran procedents quan ho assenyali el present Pla o ho estableixi amb caràcter general la *Llei del Sòl* i els seus Reglaments.

La tramitació d'aquests instruments de planejament es farà d'acord amb el Reglament de Planejament i disposicions concordants.

8. Per a l'execució del planejament en sòl urbà es podran delimitar polígons i en el seu cas unitats d'actuació encara que no estiguin contemplats al present Pla.

També podrà l'Ajuntament assenyalar polígons pel seu desenvolupament mitjançant pla especial de reforma interior, encara que no estiguin expressament especificats pel present Pla.

9. En sòl urbanitzable programat serà preceptiva la formació de plans parcials i en el no programat, previ a aquests, els programes d'actuació urbanística d'acord amb les bases que convinguin els corresponents concursos.

10. Sigui quina sigui la figura de planejament utilitzada pel desplegament d'aquest Pla, quan ho faci la iniciativa privada fixarà un pla d'etapes concretat temporalment per a la seva execució que serà sempre pel sistema de compensació regulat a la *Llei del Sòl*.

11. No es donarà tràmit a cap pla parcial si no conté el document de compromisos i garanties a què fa referència l'article 46 b) del Reglament de Planejament i articles 4 i següents de la *Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística de 1981*.

12. El transcurs dels terminis previstos, tant en aquest Pla per a redactar el pla parcial, com en aquest últim per a la seva execució originaran la pèrdua dels drets dels particulars al tràmit i a l'execució respectivament.

13. Un cop aprovats el pla parcial i el projecte d'urbanització, si no s'ha tramitat simultàniament, caldrà la tramitació i aprovació d'un projecte de compensació o de reparcel·lació, a menys que es tracti de terrenys d'un sol propietari, cas en què podrà procedir a atorgar escriptura pública de cessió sense més tràmit. No es podran iniciar obres d'urbanització si no s'han complert aquests requisits i dipositat la corresponent garantia.

14. En sòl urbanitzable no programat es requerirà l'aprovació d'un programa d'actuació urbanística per a poder redactar-se un pla parcial. No obstant, la tramitació d'ambdues figures podrà ser simultània.

El programa d'actuació urbanística podrà tramitar-se encara que no s'hagi activat el sòl programat previst en aquest Pla.

15. En sòl no urbanitzable no podrà autoritzar-se cap mena d'intervenció de les regulades a la Llei i en aquest Pla sense que es tingui en compte el contingut de l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística i se li doni el tràmit previst en el mateix.

16. Per a l'execució de les activitats permeses pel Pla i enumerades a l'article 178 de la Llei del Sòl, s'exigirà llicència municipal.

El corresponent projecte haurà de contenir, com a mínim:

- Memòria descriptiva amb precisió suficient per a identificar l'actuació i la seva conformitat o disconformitat amb el planejament.
- Plànols de situació i emplaçament a escala 1/5000 i 1/500
- Plànols d'informació a escala 1/500
- Plànols de projecte a escala no inferior a 1/100.

16 bis. Estan subjectes a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, els actes següents:

- a) Parcel·lacions
- b) Obres d'urbanització
- c) Moviment de terres
- d) Obres de tancament de solars i terrenys
- e) Obres d'edificació de nova planta, ampliacions, reformes, conservació, reparacions i millores
- f) Primera utilització dels edificis i canvis d'ús
- g) Enderrocs i demolicions totals o parcials
- h) Extracció d'àrids, d'argiles i canteres
- i) Modificació de les característiques físiques del sòl
- j) Instal·lació de cartells i rètols visibles des de la via pública
- k) Instal·lació, ampliació o transformació d'establiments comercials, industrials, i magatzems
- l) Instal·lació de grues i aparells elevadors a les construccions i edificis
- m) El pintat o decoració de façanes a la via pública o visibles

S'exceptuen de l'obligació d'obtenció de llicències les obres de neteja de solars, jardineria en finques particulars, obres a l'interior de l'edifici que no suposin obertures ni modificacions en la distribució de l'edifici, ni afectin a elements de parets i tanques, sempre que no ocasionin l'ocupació de la via pública per runes o materials d'obra, i en general, les obres de construcció, urbanització, reparacions i altres que s'executin per ordre de l'Ajuntament sota direcció de tècnics municipals i ajustant-se estrictament a les disposicions que les imposin.

Obres menors:

Tindran la consideració d'obres menors les següents:

- a) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos
- b) Col·locació de toldos i marquesines a la planta baixa de les façanes de la via pública
- c) Construcció de bastides o similars, dibuixant com a mínim planta o secció i alçades
- d) Col·locació de grues-torres i aparells elevadors per a la construcció
- e) Execució d'obres interiors en locals que no modifiquin la seva estructura i formació de sanitaris en els esmentats locals
- f) Reparació de cobertes i terrats
- g) Pintura, estucats i reparació de façanes d'edificis
- h) Col·locació de portes, persianes i reixes en obertures
- i) Construcció i reparació de canonades i demés elements de les instal·lacions, desaigües, clavegueres i fosses sèptiques

Totes les restants tindran la consideració d'obres majors.

16 ter. Els projectes d'edificació d'habitatges pels que se sol·liciti llicència d'obra nova o de primera ocupació hauran d'ajustar-se a les condicions de nivell d'habitabilitat objectiva fixats al *Decret 346/83, de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya*, requisit sense el qual no podran atorgar-se les corresponents llicències.

17. L'Alcalde o la comissió en què cregui oportú delegar, autoritzarà mitjançant llicència els projectes que se li presentin sempre que aquests s'ajustin al present Pla i no es trobin en alguna de les següents situacions:

- Que el sòl on es pretengui edificar no tingui la totalitat dels elements d'urbanització.
- Que estigui comprès dins d'alguna unitat d'actuació, i no ser que la pròpia Normativa prevegui la possibilitat de concedir llicències en aquest cas.

18. L'autorització municipal o llicència estarà sempre subjecte a caducitat, que es produirà en els següents terminis:

- Tres anys per a obres majors.
- Sis mesos per a obres menors.

I en les condicions fixades per l'art. 43 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

19. En qualsevol cas, si no comença l'obra de manera efectiva en el termini de sis mesos de la concessió o s'atura per un termini igual o superior, la llicència caducarà, amb expressa declaració d'acord amb l'art. 43.4 de la Llei citada a l'article anterior.

20. Només podrà autoritzar-se una pròrroga per la meitat del temps inicial quan s'hagi construït, dins del termini primerament autoritzat, l'estructura de l'edifici fins al darrer forjat, d'acord amb l'article 43 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

21. Es podran atorgar llicències condicionades a la realització simultània de la urbanització, sempre que es compleixin les condicions i garanties establertes a la Llei i sigui previsible que abans d'acordar-se el termini atorgat per construir es podran concloure les obres d'urbanització en condicions d'utilització correcta de l'edifici.

22. Quan el sòl on es pretengui edificar no tingui tots els elements d'urbanització es prendran totes o algunes de les següents mesures, abans d'autoritzar les obres:

- Compromís de no utilitzar la construcció fins acabar la urbanització, establint aquesta condició a les cessions que es facin.
- Dipòsit en metàl·lic o garantia per alguns dels mitjans admesos en dret per l'import total dels elements d'infraestructura que manquin, segons valoració que farà el tècnic municipal.
- Obligació d'execució simultània de les obres d'urbanització.
- Inscripció, per nota municipal, en el registre de la propietat de l'obligació anterior.

El compromís d'urbanitzar abastarà les obres que ordena el paràgraf 2n. de l'article 44 del Reglament de Gestió, i l'incompliment del deure d'urbanitzar comportarà el que preveu l'apartat 3 d'aquest article.

23. Quan el sòl estigui comprès en una unitat d'actuació, caldrà que abans de la concessió de la llicència sigui ferm l'acord de reparcel·lació o d'aprovació del projecte de compensació, segons l'execució de la unitat sigui per iniciativa pública o privada en virtut dels quals s'hagin transferit a l'Ajuntament els terrenys que el Pla destina a equipaments, vials i parcs i jardins. El procediment de compensació d'iniciativa privada podrà substituir-se pel de reparcel·lació voluntària quan hi estiguin d'acord la totalitat de propietaris afectat per una unitat d'actuació.

24. En cap cas es podrà concedir llicència en sòl urbà si manquen els elements bàsics de la infraestructura definits per l'article 78 a) de la *Llei del Sòl de 1976*, sense que es tramiti i aprovi un projecte d'urbanització.

25. Un cop acabada una obra de nova planta o que suposi transformació d'ús caldrà sol·licitar llicència d'ocupació, la qual habilitarà per utilitzar l'edifici o desenvolupar l'activitat i es concedirà per l'Ajuntament quan es comprovi que l'execució s'ha dut a terme conforme al projecte aprovat. També s'exigirà el llibre de l'edifici segons Ordre de 9 de setembre de 1997. No es farà dissolució de la garantia deixada sense que s'hagi obtingut la llicència d'ocupació.

26. Correspon a l'Ajuntament d'Igualada fer observar les disposicions d'aquest Pla així com emprar les mesures coercitives i de restitució de la legalitat urbanística que la *Llei del Sòl*, el Reglament de disciplina urbanística i la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística preveuen.

27. Les infraccions urbanístiques seran sancionades per l'alcalde amb multes de la quantia que la Llei autoritza, sens perjudici de la major quantia que pugui imposar-se si es passa l'expedient sancionador a una autoritat superior. A més ordenarà la reposició de les coses a l'estat que tenien abans de la infracció.

28. Un cop descoberta una infracció, l'alcalde ordenarà la instrucció del corresponent expedient amb comunicació a l'infractor de la obligatorietat de presentar a l'Ajuntament sol·licitud de legalització en el termini de dos mesos. Si no es presenta, o presentada resulten no legalitzables, l'Ajuntament ordenarà a l'infractor la restitució de les coses a l'estat anterior en el termini de dos mesos. Si aquest no ho fa així l'Ajuntament procedirà a l'execució subsidiària a costa de l'infractor. Per tal d'assegurar la viabilitat de l'execució subsidiària l'alcalde si les circumstàncies ho aconsellen sol·licitarà del Governador Civil l'auxili de les forces de l'ordre públic.

29. Un cop acordada la suspensió d'unes obres l'Alcalde ordenarà la paralització i procedirà a fer retirar de l'obra els materials preparats per a ser utilitzats a la mateixa i la maquinària, acordant-se tot seguit les mesures de sanció i restitució abans esmentades.

30. Les infraccions urbanístiques no prescriuen fins als quatre anys d'haver-se comès.

II. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

II.1 CLASSIFICACIÓ

31. El sòl es classifica en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Dins d'aquestes categories de sòl, les normes estableixen condicions d'edificació i ús del sòl, d'aplicació directa en sòl urbà amb caràcter d'ordenances municipals, i en sòl urbanitzable, a través de Plans Parcials o Programes d'Actuació Urbanística, segons que aquest estigui programat o no programat.

32. Es qualifica el sòl mitjançant la delimitació de zones i sistemes. Són zones aquelles parts del territori on, sense perjudici de les cessions obligatòries que puguin resultar de l'aplicació dels estàndards urbanístics que la llei i el Pla preveuen, es dona una intensitat i ús uniforme que el Pla determina i quantifica, habilitant al propietari per a la seva utilització.

Són sistemes els elements d'ús col·lectiu i interès general fonamentals formants de l'estructura general del territori.

33. Classificació urbanística del sòl

El Pla General d'ordenació divideix el territori municipal de la següent manera:

A) SISTEMES

- 1 . De comunicacions.
- 2 . De parcs i jardins urbans.
- 2b. De parcs i jardins i equipaments intermunicipals.
- 2c. De parcs i equipaments.
- 3 . D'equipaments públics (a, b,...).
- 4 . Infraestructures de serveis tècnics.
- 5 . Proteccions:
 - a) viària
 - b) de cursos d'aigua
 - c) ferrocarril
 - d) d'elements històrics, artístics, naturals

PLA DE LA MASSA

A/- Sistemes d'Espais Lliures (parcs i jardins). (Clau ELLSL).

B/- Sistemes de dotacions

- Docent.- pre-escolar o guarderia. (clau DD).

- D'interès públic i social. (clau DIPS).

C/- Sistema de vialitat.- aparcament de superfície (Clau VASL).

D/- Sistema d'Espais Lliures adscrits al Servei Local (clau SG2C/ELLSL).

E/- Sistema de Dotacions adscrites al Servei General d'ús s/Pla Especial. (clau SG2C/D).

F/- Sistema de Vialitat i Aparcament de Superfície de Sistema General (clau VASG).

B) SÒL URBÀ

- 6 . Conservació del centre històric i àrea d'influència.
- 7 . Edificació continua grau I.
- 8 . Edificació continua grau II.
- 9 . Edificació continua grau III.
- 10 . Edificació continua especial Passeig.
- 11 . Millorament de la trama urbana (a,b).
- 12 . Ordenació volumètrica específica (ordenacions anteriors).
- 12a. PP. de les Flors.
- 12b. Polígon Montserrat.
- 13 . Blocs oberts alts.

- 13 a. Blocs oberts alts. Volumetria específica.
- 13 b. Blocs oberts alts.
- 13 b'. Unifamiliar adossat.
- 14 . Blocs oberts baixos grau I.
 - a) unifamiliar
 - b) plurifamiliar
- 14 c comercial
- 14 d volumetria específica
- 14 e comercial volumetria específica
- 14 f volumetria específica
- 14 g volumetria específica
- 14 h volumetria específica
- 14c' - Terciari (taller, comercial)
- 15 . Blocs oberts baixos grau II.
- 15 a. Blocs oberts baixos grau II.
- 16 . Verd privat.
- 17 . Industrial edificació continua.
- 18a. Industrial edificació aïllada I.
- 18b. Industrial edificació aïllada II (polígon ICS).
- 19 . Nova ordenació (a,b,c,d).
- 20 . Remodelació (a,b).

PEMU LES COMES I

- 19d/I Residencial unifamiliar tipus I
- 19d/II Residencial unifamiliar Tipus II
- 19d/III Residencial
- 19d/IV Residencial plurifamiliar comercial
- 19d/ V Comercial

PEMU LES COMES II

- RU-I Residencial unifamiliar I (unifamiliar arrencada PB+1).
- RU-IIa Residencial unifamiliar IIa (unifamiliar arrencada PB+2).
- RU-IIb Residencial unifamiliar IIb (unifamiliar arrencada PB+2, ja existents).
- RU-III Residencial unifamiliar III (unifamiliar aparellada PB+1).
- RU-IV Residencial unifamiliar IV (unifamiliar aïllada PB+1).
- RP-I Residencial plurifamiliar I (plurifamiliar PB comercial + 3PP).
- RP-II Residencial plurifamiliar II (plurifamiliar PB comercial + 6PP).

PEMU LES COMES III

- RUA Residencial unifamiliar I (unifamiliar aïllada PB+1)
- RUAP Residencial unifamiliar II (unifamiliar aparellada PB+1)
- RUF Residencial unifamiliar III (unifamiliar en filera PB+1)
- RP-T Plurifamiliar residencial/terciari PB+4

PLA DE LA MASSA

ZONES

- RHUAA Residencial Habitatge Unifamiliar Aïllat o Aparellat
- RHUAG Residencial Habitatge Unifamiliar Agrupat

SISTEMES

- ELLSL Espais Lliures
- DD Dotacions Docents
- DIPS Interès Públic i Social
- SG2C/ELLSL Espais Lliures Adscrits al Servei Local
- SG2C/D Dotacions Adscrites al Servei General d'ús.

C) SÒL URBANITZABLE

- 21 . SUP
- 22 . SUNP

D) SÒL NO URBANITZABLE

23 . De protecció agrícola.

24 . Forestal.

II.2. PARÀMETRES I CONCEPTES REGULADORS DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA

II.2.1. DEFINICIONS GENERALS

34. Tipus d'ordenació

Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, quan es redacti el corresponent pla parcial, l'edificació es referirà a alguns dels següents tipus d'ordenació: segons l'alineació de vials, aïllada o per volumetria específica.

- a) **L'edificació segons alineació de vial** es caracteritza per portar-se a terme entre mitgeres, amb front a un vial i amb caràcter continu.

Els paràmetres principals són: l'alineació del vial, la longitud de façana, l'alçada reguladora màxima, nombre màxim de plantes i la profunditat edificable.

- b) **L'edificació aïllada** es defineix en relació a la forma i el tamany de la parcel·la, caracteritzant-se per la disposició retirada de l'edificació respecte de tots o la majoria dels llindars.

Els paràmetres bàsics són: el tamany de la parcel·la, l'ocupació màxima, la màxima alçada i nombre de plantes, les separacions mínimes als llindars i la façana mínima.

- c) **L'edificació per volumetria específica** correspon al tipus d'ordenació que es projecta dins d'unes envoltants màximes de volum que, si bé no són obligatòries d'esgotar, han de tenir unitat de composició.

El paràmetre fonamental és l'índex d'edificabilitat mesurat en m^2s/m^2s o m^3/m^2 (metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, o metre cúbic de volum edificat per metre quadrat de sòl).

Els restants paràmetres són: el tamany de la parcel·la, l'ocupació màxima, la longitud mínima de façana, l'altura màxima i màxim nombre de plantes, les cotes de referència de la planta baixa, la separació mínima entre edificacions i llindars i la distància entre forjats.

35. Definició dels conceptes utilitzats

En els articles corresponents s'estableixen per a cada zona els valors màxims, i en el seu cas mínims, que prenen els diferents paràmetres. Els conceptes utilitzats tenen les següents definicions:

- a) Parcel·la: Porció de sòl destinat a l'edificació.
- b) Solar: Parcel·la que reuneix les condicions de *l'article 82 de la Llei del Sòl*.
- c) Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que, amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d) Plantes subterrànies: Les situades per dessota de la planta baixa.
- e) Planta pis: Tota planta d'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació, antenes, maquinària d'ascensor, grups de pressió d'aigua i similars.

- g) Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línies de façana d'alineacions interiors o de l'espai lliure interior de façana, i tenen caràcter d'habitables o ocupables.
- h) Elements sortints: Són part integrada de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables de caràcter fix que sobresurten de l'alineació interior o espai lliure interior de façana.
- i) Pati de llums: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Pati de ventilació: Amb aquest nom es designen espais no edificats d'igual significació que els patis de llums, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o estances.
- k) Alineació de vial: Línia que estableix el límit de l'edificació i/o parcel·lació al llarg dels vials.
- l) Línia de façana: En el tros d'alineació que pertany a cada parcel·la.
- m) Alçada reguladora màxima: És la que poden tenir les edificacions expressada en metres lineals.
- n) Nombre màxim de plantes: El que poden tenir les edificacions, dins de l'alçada reguladora, limitant-se recíprocament.
- o) Illa de cases: Porció de sòl delimitada per alineacions de vial en tots els seus costats.
- p) Retirada de l'edificació: Mesura de la distància en metres que separa l'edificació de l'alineació de vial, dels altres llindars o de les mitgeres.

36. Definició dels paràmetres utilitzats.

Per a concretar la intensitat d'edificació admesa per aquestes Normes, s'utilitzen els següents conceptes:

- a) Índex d'edificabilitat brut.

És el límit màxim d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, referit a un polígon o sector.

- b) Superfície de sostre edificable

És la suma de les superfícies cobertes de les plantes baixa i pisos, més la dels cossos volats tancats i semitancats.

- c) Densitat d'habitatges

És el nombre màxim d'habitatges construïbles per superfície de sòl expressada en hectàrees i referida a un polígon o sector.

- d) Índex d'edificabilitat net

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl sobre parcel·la, per sobre de les plantes subterrànies i inclosos els patis de llum, ventilació i cossos volats.

II.2.2. PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

37. Es consideren els següents:

1. Parcel·la.

Porció de terreny sobre la que s'aplica la intensitat d'edificació neta que esdevé edificable quan disposa dels elements d'Urbanització de l'article 82 de la Llei del Sòl.

S'exceptua del compliment de la dimensió mínima o mínima longitud de façana quan es justifiqui que havia estat segregada amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents normes o quan resulti flanquejada per parcel·les edificades o prèviament segregades de conformitat amb l'anterior. Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

2. Planta baixa.

a) És la primera planta per sobre de les plantes subterrànies, no permetent-se el seu desdoblament en semisoterrani i entresòl.

b) Al tipus d'ordenació segons alineació vial, la planta baixa de cada parcel·la és aquella el paviment de la qual se situa entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. Si, per efecte de la pendent del vial, hi ha més d'una planta que se situï dintre dels límits anteriors, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

Tanmateix, per les parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

c) Els cossos retirats tres metres de l'alineació de façana seran permesos en planta baixa sempre que tinguin una alçada lliure mínima de 2,50 m. per dalt i per baix.

3. Plantes subterrànies

a) Les que se situen per sota de la planta baixa, enterrades o semienterrades, en l'ordenació segons alineació a vial.

b) Per als altres tipus d'ordenació, és planta soterrani tota aquella, enterrada o semienterrada, que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, 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.

c) *Sense contingut* (D'acord amb l'Ordenança reguladora dels usos en plantes d'edificis d'habitatges plurifamiliars i modificació dels articles 37.3 i 41.4 del PGO, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/03/1994).

d) L'altura lliure mínima d'aquestes plantes serà de 2,20 m. quan s'utilitzin per ús d'aparcament, i de 2,50 m. per a la resta d'usos admesos. (D'acord amb l'Ordenança reguladora dels usos en plantes d'edificis d'habitatges plurifamiliars i modificació dels articles 37.3 i 41.4 del PGO, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/03/1994).

4. Cossos sortints

Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de les alineacions de les façanes.

La superfície en planta dels cossos volats es computarà a efectes d'edificabilitat, excepte quan siguin totalment oberts.

A efectes d'ocupació de parcel·la i distància de lindars també es computaran.

Es prohibeixen en planta baixa.

5. Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

- a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia, i d'un 0,40 m quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
- b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,60 m, amb un màxim de 1,50 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.
- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m per als carrers de menys de 20 metres i fins un màxim de 0,90 m per als carrers de 20 o més metres.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Seran regits per allò que s'estableix a les Ordenances Municipals.

6. Patis de llums

La dimensió mínima dels patis de llums serà tal que permeti d'inscriure dins seu un cercle de diàmetre igual o superior a 1/6 de la seva alçada, amb un diàmetre mínim de 3 m. i superfície mínima de 9 m².

Podran mancomunar-se amb finca contigua, complint amb les anteriors dimensions mínimes, amb la condició que s'estableixi en escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

7. Patis de ventilació

La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti d'inscriure, com a mínim, un cercle de 1/7 de la seva alçada, amb un diàmetre mínim de 2 m. i superfície mínima de 6 m².

8. Patinets i xemeneies de ventilació

S'admeten per ventilació de banys requerint-se pels primers una dimensió mínima de 1X1 m.

II.2.3. PARÀMETRES REGULADORS DE L'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.

38. Alçada

L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes és el que consta en els articles corresponents a cada zona.

1. L'alçada es mesurarà verticalment en el pla exterior a la façana, fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'origen de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, sols es permetrà:

- a) La coberta terminal de l'edifici amb un pendent no superior al 30%, i l'espai sotacoberta resultant no serà habitable i estarà sempre vinculat a les plantes inferiors. (d'acord amb la MPPGO referent a l'alçada reguladora de la clau 8 edificació contínua, grau II, aprovada definitivament per la CUB en sessió de (18/07/1990). L'alçada màxima admissible sobre la reguladora serà de 3,20 m.

Veure l'Ordenança reguladora del espai sotacoberta i dels espais edificables damunt de cobertes planes aprovat definitivament per la CUB en sessió de 22/07/03 que modifica i desenvolupa aquest article 38.2.a

- b) Les baranes de façana no superiors a 1,10 m.
- c) Els elements tècnics de les instal·lacions.

38b. Regles sobre determinació d'alçades

L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punts d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1.- Edificis amb façana a una sola via

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els tres trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà

- a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima corresponent a la prolongació de la línia de profunditat edificable del carrer de major alçada reguladora, tal com s'indica al plànol d'ordenació del sòl urbà, a escala 1/1000.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin parcialment d'espai lliure interior

- a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de vint (20) metres amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat, i igual a la que correspongui al vial de més amplada.
- b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. Edificis amb façana a places

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi aflueixen, a no ser que al plànol d'ordenació del sòl urbà, a escala 1/1000, hi hagi altres indicacions. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més grans que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

38c. Regles sobre mitgeres

1. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°. En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

38d. Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

2. La profunditat edificable es fixa al plànol núm. 3 d'ordenació del sòl urbà, a escala 1/1000, d'acord amb els següents criteris bàsics:

- a) Resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa, la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al 40% de la superfície de l'illa.
- b) Quan, per poder inscriure a l'espai lliure interior de l'illa una circumferència de diàmetre mínim de 8,00 m. les profunditats resultin inferiors a 12,00 m., l'illa resultarà totalment edificable: és a dir, el conjunt de les parcel·les de les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades fos inferior a trenta-dos (32) m. serà totalment edificable.
- c) Quan, per la consolidació de l'edificació de l'illa amb fondàries superiors a les resultants del criteri a), l'aplicació d'aquest criteri significués l'afectació a la majoria de l'edificació, s'augmentaran les fondàries, mantenint, sempre, que hi hagi espai lliure interior, la norma que s'hi pugui inscriure una circumferència de diàmetre mínim de vuit metres.

3. Per a aquelles illes en la situació del punt 2 b) que superin la dimensió de trenta-dos metres (32 m.), la profunditat edificable serà de dotze metres (12 m.) com a mínim.

4. Les parcel·les que no siguin totalment edificables perquè ultrapassin, entre fronts de vialitat oposats, l'amplada de trenta-dos metres (32 m.) i a la vegada no donin cara a l'espai lliure interior d'illa, s'obriran a aquest a través d'una ampliació mitjançant patis de ventilació. Les dimensions d'aquests hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 8 metres (8 m.) de diàmetre. Els centres de tals cercles seran situats en el lloc geomètric dels punts equidistants de les alineacions oposades.

- 5.
- a) La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, és a dir, **al patí interior d'illa no hi podran haver cossos tancats.**
 - b) Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per sobre de la planta baixa, encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior d'illa.

El solar que no assoleixi la profunditat edificable no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a vuit metres.

- c) La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per inclusió a l'espai lliure interior d'illa, o en algunes de les parcel·les amb cara a la via pública, de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquest cas 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.

6. En cap d'aquests casos contemplats als epígrafs "5 c)" no serà possible construir cossos sortints sobre l'espai lliure interior d'illa, ni tan sols els oberts.

7. Les reculades que es puguin produir i no estan previstes al plànol d'ordenació del sòl urbà, escala 1/1000, la profunditat edificable vindrà disminuïda en la dimensió de la reculada.

8. Quan resulti necessari emprar criteris de determinació de fondàries diferents dels expressats a l'apartat 2 del present article, la nova determinació podrà fer-se mitjançant Estudi de Detall, amb la limitació de no poder superar l'edificabilitat total de l'illa que es desprèn de les condicions del Pla General. Tanmateix, aquells edificis que, no complint les fondàries regulades pel present Pla, no superin l'edificabilitat corresponent a la seva parcel·la, no es consideraran fora d'ordenació, i podran en qualsevol moment regularitzar la seva situació mitjançant la tramitació d'un Estudi de Detall.

38e. Espai lliure interior

1. A les zones on es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa els límits d'aquest espai tindran la consideració d'alineacions.

L'edificació podrà ocupar amb plantes soterrani la totalitat de la parcel·la, sempre que s'asseguri suficientment l'estabilitat de les edificacions veïnes.

2. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

3. Les edificacions a l'espai lliure interior d'illa no podran en cap cas destinar-se a habitatge.

4. Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,00 m. d'alçària sobre la coberta plana, i la resta fins a 1,60 m. amb elements translúcids, transparents o vegetals.

38f. Reculades

a) Les reculades o alineacions reculades que no venen definides al plànol d'ordenació de sòl urbà, escala 1/1000, només s'admetran en el cas de fer-ho en una longitud mínima de 30 m. (trenta metres) d'una façana de l'illa, amb la condició de no quedar mitgeres al descobert.

L'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada podrà destinar-se a l'eixamplament del carrer, o bé a jardí privat condicionat en aquest cas a la seva no edificabilitat per cap concepte, i a l'establiment de tanques opaques fins a 60 m. d'alçada, i translúcides o vegetals fins a 1,80 m. d'alçada sobre rasant de la voravia. En qualsevol cas, les obres d'urbanització i/o enjardinament, i de manteniment, aniran a càrrec del propietari.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, comprès l'eixamplament, amb la limitació de no superar en més d'una planta l'alçada corresponent al vial sense eixamplar. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, o una façana mínima de 30 m. En aquest darrer cas, la reculada es condiciona a què els seus remats laterals no deixin mitgeres al descobert la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. De l'alçada reguladora, màxima conseqüència de l'eixamplament només se'n beneficiarà la finca reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada en el seu cas a la garantia d'ús públic i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

La garantia d'ús públic en el seu cas serà formalitzada en un document administratiu. Per assegurar l'obligació de satisfer les despeses d'urbanització l'Ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real o personal suficient.

Amb aquesta finalitat, els Serveis Tècnics Municipals elaboraran un avantprojecte integrat pel plànol o plànols que calguin i una Memòria que inclourà una valoració aproximada dels costos de la Urbanització.

b) Les reculades que es defineixen al plànol d'ordenació núm. 3 del sòl urbà, escala 1/1000 són obligatòries i no generen ús públic. L'espai reculat serà:

1. Edificable en planta baixa, d'acord amb les limitacions corresponents a la zona on es trobi situada la parcel·la, quan així s'indiqui al plànol d'ordenació escala 1/1000, mitjançant el grafisme adient.
2. No edificable en planta baixa, quan l'esmentat grafisme no apareixi. En concret, poden citar-se les edificacions en zona clau núm. 7 i façana a l'av. de Barcelona, i les reculades previstes en zona industrial, clau núm.17.

II.2.4. PARÀMETRES REGULADORS DE L'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

39. Es consideren els següents:

A) Volum edificable

El màxim volum edificable a cada parcel·la es desenvoluparà en una o diverses edificacions principals o auxiliars. Quan al regular la zona, es fixin en funció del tamany de la parcel·la límits màxims al nombre d'unitats independents o habitatges, s'haurà de respectar malgrat no es pugui consumir el sostre màxim possible segons edificabilitat.

B) Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloses cobertes, però exceptuant els ràfecs de vol no superior a 60 cm. Les àrees

que com a conseqüència de la definició de l'ocupació màxima de parcel·la resultin no edificables, es mantindran com a espais lliures destinats a l'esbarjo i repòs dels residents.

C) Altura màxima i nombre de plantes

Veure l'Ordenança reguladora del espais sotacoberta i dels espais edificables damunt de cobertes planes aprovat definitivament per la CUB en sessió de 22/07/03 que modifica i desenvolupa aquest article 39.C)

L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de planta que tingui la consideració de planta baixa.

Quan per raó de la pendent l'edificació es porti a terme esglaonadament els volums construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta considerades planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per a cada una de les parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per sobre l'alçada reguladora màxima no es permetran altres elements que els considerats en l'edificació segons alineacions de vial, amb la particularitat que l'habitable de la coberta serà habitable en el cas d'usos unifamiliars.

Les plantes baixes palafítics, quan s'admetin, no computaran a efectes de volum en aquelles parts totalment obertes.

D) Separacions mínimes

Les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació i els seus cossos volats es defineixen per la menor distància de plans verticals la directriu de la qual és el llindar de cada parcel·la fins els punts de cada cos d'edificació i cossos volats, entenent com a tals els definits pels vols màxims de coberta o altres elements, però exceptuant els ràfecs de coberta de vol no superior a 60 cm.

La separació entre dos cossos d'edificació independents dins d'una mateixa parcel·la es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació pròxims.

E) Construccions auxiliars

Es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei de l'edificació principal, com ara garatge, piscina, dipòsit de material de jardins i anàlegs.

F) Adaptació topogràfica i moviment de terres

Les parcel·les amb pendent superior al cinquanta per cent disminuiran en 1/3 el seu percentatge d'edificació. La pendent es mesurarà sobre les línies de màxima pendent que resultin units amb rectes els límits de la parcel·la.

Quan s'hagi d'anivellar el sòl en terrasset es farà de manera que la cota de cada terrassa compleixi:

- En els llindars no podran situar-se a més d'1,50 per sobre ni 2,20 per sota de la cota natural del llindar.
- En l'interior de parcel·la no podran superar els talussos ideals de pendent 1 a 3 en relació alçada-base traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars.
- Els murs d'anivellació de terres a l'interior de la parcel·la no podran superar els 3,70 metres.

G) Tanques de parcel·la

S'admetran opaques fins a 1,00 m. d'alçada, i la resta fins a 2,00 m. amb elements translúcids o transparents.

*Veure les claus 14 i 15 d'aquestes Normes urbanístiques, que permeten que les tanques es composin d'una part opaca fins a una alçada màxima de 2 m. per sobre del nivell del terreny, d'acord amb la modificació

puntual del PGO aprovada definitivament per la CUB en sessió 18/07/1990.

**Veure la Normativa del Pla Parcial de la Massa i La Roxela, del PEMU Les Comes I, Les Comes II, Les Comes III i del Polígon Industrial on les tanques queden definides a la pròpia normativa.

II.2.5. PARÀMETRES REGULADORS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

40. Es consideren els següents:

A. Els paràmetres reguladors d'aquest tipus d'ordenació són els que defineixen en cada cas els articles corresponents.

El paràmetre principal és l'índex d'edificabilitat bruta, els secundaris són: el tamany mínim de la parcel·la, l'alçada màxima i màxim nombre de plantes, la cota de referència de la planta baixa, les distàncies mínimes a l'indars, alineacions de vials i d'altres edificacions i l'assolellament.

B. L'execució de zones per ordenació volumètrica requereix l'elaboració d'un Pla Especial o Parcial.

C. Sempre que aquestes Normes no fixin alguns dels paràmetres secundaris el pla parcial o Especial ho farà respectant les determinacions següents:

- L'altura màxima i el màxim nombre de plantes no superaran 11 m. i planta baixa més dos pisos, respectivament.
- Les distàncies mínimes a alineació de vial seran de 4 m.
- Les distàncies mínimes entre edificis seran de 6 m.
- L'assolellament permetrà una hora de sol entre les 10 i les 14 hores del dia 21 de gener en la peça principal de cada habitatge.

II.3. CLASSES I CONDICIONS D'ÚS

41. Classes i condicions d'ús

1. Els usos es classifiquen:

- a) Per llur idoneïtat respecte de l'ordenació en prohibits, permesos i compatibles.
- b) Per raó de l'usuari, en públics, privats i col·lectius.
- c) Per raó de llur funció, en els tipus especificats a l'apartat 4 d'aquest article.

2. Per llur idoneïtat, es distingeixen els usos següents:

- a) Són usos prohibits els que ho estan expressament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- b) Són usos permesos els que ho estan expressament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- c) Són usos compatibles la resta, també per cada zona. El procés de desenvolupament del planejament concretarà els graus de compatibilitat.

3. Per raó de l'usuari, es distingeixen els usos següents:

- a) Són usos públics els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- b) Són usos privats els que es desenvolupen per particulars en propietats particulars.
- c) Són usos col·lectius els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

4. Per raó de llur funció, es distingeixen els següents usos:

- a) Habitatge, referent a l'allotjament familiar, i amb dues modalitats:

- Unifamiliar, referent als allotjaments corresponents a una sola unitat familiar, amb accés independent i implantats, total o parcialment, directament sobre el terreny.
- Plurifamiliar, referent als allotjaments situats a un mateix edifici, sense que tots ells tinguin implantació directa sobre el terreny.

*Veure l'Ordenança reguladora dels usos en plantes d'edificis d'habitatges plurifamiliars, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/03/1994).

b) Hoteler: destinat a allotjament temporal, com hotels, motels, pensions, apart. hotels i en general tots els establiments d'hosteleria, sense incloure bars, restaurants i d'altres similars sense allotjament.

c) Residència mòbil: correspon a espais no edificats, on es realitzen funcions d'allotjament temporal o permanent, com càmping, aparcament de roulotte, etc.

d) Comercial: Locals oberts al públic, destinats a la venda al detall, incloent bars, restaurants i similars sense allotjament.

Quan la superfície edificada total dels establiments comercials, l'activitat dels quals es trobi primordialment relacionada amb el sector de l'alimentació sigui superior a 500 m², haurà d'estar-se a allò que disposa l'Ordenança municipal reguladora d'aquest tipus d'establiments comercials.

En tot cas, quan la superfície edificada total dels establiments comercials sigui superior a 500 m², caldrà preveure les places d'aparcament adequades.

La tipificació de l'ús comercial -venda al detall- és la següent:

Classe 4.1: Establiments destinats a la venda al detall de qualsevol article que compten amb una superfície edificada total fins a 500 m².

Classe 4.2 : Establiments destinats a la venda al detall de qualsevol article que compten amb una superfície edificada total compresa entre 500 i 2000 m².

Classe 4.3 : Establiments destinats principalment a la venda al detall d'aliments, beguda, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 500 i 1000 m².

Classe 4.4 : Establiments destinats principalment a la venda al detall d'aliments, beguda, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 1000 i 2000 m².

La tipificació de l'ús comercial -venda al major- és la següent:

Classe 5.1: Establiments destinats a la venda al major de qualsevol article que compten amb una superfície edificada total inferior a 500 m².

Classe 5.2: Establiments destinats a la venda al major de qualsevol article que compten amb una superfície edificada total superior a 500 m².

(D'acord amb la modificació de l'articles 41.4 de les normes urbanístiques del PGO consistent en la classificació i localització dels usos comercials, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 22/04/1998).

Els bars, restaurants i similars sense allotjament estan regulats en l'Ordenança municipal d'establiments de concurrència pública, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 24 de març de 1993.

La tipificació dels establiments de bar, restaurant i similars és la següent:

Classe 3.1: establiments de bar de begudes amb horari limitat

Classe 3.2: establiments de bar amb horari limitat

Classe 3.3: establiments de bar de begudes amb horari estès de superfície inferior o igual a 100 m².

Classe 3.4: establiments de bar de begudes amb horari estès de superfície superior a 100 m².

Classe 3.5: establiments de bar amb horari estès, de superfície inferior o igual a 100 m².

Classe 3.6: establiments de bar amb horari estès, de superfície superior a 100 m².

Classe 3.7: establiments de restauració.

Classe 3.8: bars-restaurants.

*Veure l'Ordenança reguladora dels establiments comercials d'Igualada, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 22/04/1998, que defineix i classifica els establiments comercials, i assenyalà la seva localització en el PGO.

e) Magatzems: locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al major.

f) Comercial concentrat: grans instal·lacions comercials, com hipermercats, grans magatzems, etc. Es considera com a tal qualsevol comerç amb superfície construïda superior a 2000 m², i en qualsevol cas haurà de justificar la suficiència de l'aparcament previst.

La tipificació de l'ús comercial concentrat -venda al detall- és la següent:

Classe 6: Comercial concentrat. Establiments de venda al detall, que compten amb una superfície edificada total superior a 2000 m². Quan l'establiment superi els 2500 m² de superfície de venda o els 3500 m² de superfície edificada, l'establiment comercial tindrà la consideració de gran establiment comercial, d'acord amb la llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials.

No obstant, els establiments comercials que comptin amb una superfície edificada total que superi en un 10 per 100 com a màxim, els 500 m², s'inclouran en la classe 4.1 ó 5.1, segons correspongui, sempre i quan la seva superfície neta de venda no sigui superior a 450 m².

I, els establiments que comptin amb una superfície edificada total que superi en un 5 per 100 com a màxim, els 1.000 m², s'inclouran en la classe 4.3, sempre i quan la seva superfície neta de venda no sigui superior a 900 m².

Cas que es tracti d'un gran establiment comercial la dotació d'aparcament s'haurà d'ajustar al que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologies comercials. (D'acord l'Ordenança reguladora dels establiments comercials d'Igualada, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 22/04/1998, que defineix i classifica els establiments comercials, i assenyalà la seva localització en el PGO)

g) Oficines: Local destinat a prestar serveis d'assessorament, de gestió, d'anàlisi i d'altres, en l'àmbit administratiu, financer, jurídic, tècnic, etc., tals com despatxos professionals, activitats de recepció de comandes -sense magatzem-, locals de gestió o administració i establiments bancaris.

(D'acord amb la modificació dels articles 37.3 i 41.4 del PGO, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/03/1994).

h) Públic administratiu.

i) Sanitari-assistencial: tractament i allotjament de malalts, i en general, activitats relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència, excepte els usos específics relacionats amb toxicomanies, malalties infeccioses, serveis funeraris i similars incompatibles amb la residència.

j) Docent: activitats formatives i d'ensenyament.

k) Esportiu: ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.

La tipificació de l'ús esportiu és farà d'acord amb les classes següent:

Classe 2.1: establiments per a la pràctica de l'esport en espais oberts.

Classe 2.2: establiments per a la pràctica de l'esport en espais tancats.

Classe 2.3: establiments esportius d'exhibició en espais oberts.

Classe 2.4: establiments esportius d'exhibició en espais tancats.

* Veure l'Ordenança de regulació dels establiments de concurrència pública, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/03/1993, que defineix i classifica els establiments esportius i els localitza en el PGO.

l) Recreatiu: activitats relacionades amb el lleure i l'esbarjo. La tipificació de l'ús recreatiu es farà d'acord amb les classes següents:

Classe 1.1. Establiments d'espectacles públics o de reunió en locals tancats i coberts (cines, teatres, concerts, etc.)

Classe 1.2. Establiments d'espectacles públics o de reunió a l'aire lliure amb instal·lacions fixes.

Classe 1.3. Establiments de jocs d'atzar (bingos, casinos, etc.)

Classe 1.4. Altres establiments de jocs d'atzar amb expectatives de guany econòmic.

Classe 1.5. Establiments de jocs recreatius juvenils.

Classe 1.6.1 Locals d'ambientació musical. Bars de superfície inferior o igual a 100 m².
 Classe 1.6.2 Locals d'ambientació musical. Bars de superfície superior a 100 m².
 Classe 1.7. Sales de festes amb actuacions, sales de ball, discoteques, cafès-teatre, etc.
 (D'acord amb la modificació puntual del PGO referent a la tipificació de l'ús recreatiu, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/1992).

Diferents zones del sòl urbà en quant a l'ús recreatiu i la seva limitació segons les classes exposades:

Zona	Segons el vigent P.G.O.	Proposta de modificació
CLAU 6 NUCLI ANTIC	Recreativa en planta baixa fins a 200 m ² construïts.	S'admet l'ús recreatiu a planta baixa limitat a les classes 1.1 – 1.5.
CLAU 7,8,9,10 EDIFICACIÓ CONTINUA GRAU I, II, III PASSEIG	S'admet l'ús recreatiu.	S'admet recreatiu limitat a les classes 1.1-1.3-1.4-1.5-1.6.1 Excepte illa compresa entre c. Sant Magí, c. Santa Caterina, c. Carme Verdaguer i Ps. Verdaguer. (MP aprovada per la CUB el 17-3-99)
ZONA 11 AREES D'AMILLORAMENT TRAMA URBANA	S'admet l'ús recreatiu.	S'admet recreatiu limitat a les classes 1.1-1.3-1.4-1.5-1.6.1
ZONA 12 ORDENACIÓ VOLUMÈ- TRICA ANTERIOR	S'admet l'ús recreatiu.	S'admet recreatiu limitat a les classes 1.1-1.3-1.4-1.5-1.6.1
ZONA 13 BLOCS OBERTS ALTS	No s'admet l'ús recreatiu .	S'admet recreatiu limitat a les classes 1.3 – 1.4 – 1.5 .
ZONA 14 BLOCS OBERTS BAIXOS GRAU I	No s'admet l'ús recreatiu .	No s'admet l'ús recreatiu.
ZONA 14-C COMERCIAL	S'admet l'ús recreatiu.	No s'admet l'ús recreatiu.
ZONA 15 BLOCS OBERTS BAIXOS GRAU II	No s'admet l'ús recreatiu .	No s'admet l'ús recreatiu.
ZONA 16 VERD PRIVAT	No s'admet l'ús recreatiu .	No s'admet l'ús recreatiu.
ZONA 17 INDUSTRIAL EDIFICACIO CONTINUA	No s'admet l'ús recreatiu .	S'admet recreatiu limitat a les classes 1.1 – 1.2 – 1.6.2– 1.7 .
ZONA 18 – B POLÍGON INDUSTRIAL	No s'admet l'ús recreatiu.	S'admet recreatiu limitat a les classes 1.1 – 1.2 – 1.6 – 1.7 (d'acord amb M.P.P.O. de data 25/11/1992)
ZONA 19 A-B-C NOVA ORDENACIÓ	Correspon als estudis de detall fixar els usos.	Correspon als estudis de detall fixar els usos.
ZONA 19 D I, II, III POLÍGON RESIDENCIAL	No s'admet l'ús recreatiu.	No s'admet l'ús recreatiu.
ZONA 19 D- IV	No s'admet l'ús recreatiu.	S'admet únicament en la classe 1.5

ZONA 19 D-V	<i>No s'admet l'ús recreatiu.</i>	<i>S'admet recreatiu limitat a les classes 1.1 – 1.2 – 1.6.2 – 1.7.</i>
ZONA 20 REMODELACIÓ	<i>Correspon al Pla Especial fixar els usos.</i>	<i>Correspon al Pla Especial fixar els usos.</i>

(D'acord amb la modificació puntual del PGO referent a la tipificació de l'ús recreatiu, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/1992).

* Veure l'Ordenança de regulació dels establiments de concurrència pública, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/03/1993, que defineix i classifica de manera més detallada els establiments d'espectacles públics o de reunió, de jocs d'atzar i els locals d'ambientació musical i els localitza en el PGO.

- m) Sòcio-cultural: activitats culturals i de relació social, política i sindical.
- n) Religiós.
- o) Estacions de servei.
- p) Industrial: indústries, magatzems conexas, i tallers de reparació i planxisteria.
- q) Especials: usos peculiars, bé per llurs dimensions o llur singularitat, fet pel que llur previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es consideren permeses.

5. Són usos provisionals els establerts de manera temporal, que no requereixen obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla. Podran autoritzar-se d'acord amb l'article 58,2 de la Llei del Sòl.

II.4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ÚS

II.4.1. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL

42. Classificació

Als sols efectes de la seva admissió en les diferents zones i situacions previstes en les presents Normes, els establiments industrials es classifiquen, en funció del grau de molèsties, efectes nocius, perillositat i/o modificació de l'ambient, en sis categories.

43. Categories

La classificació és la següent:

- Categoria 1ª: activitats artesanals o indústries familiars que no produeixen més sorolls ni fums que els propis d'un habitatge, amb motors que no sobrepassen, cap d'ells, els 2 Kw. de potència, i situades en el mateix habitatge del titular.
- Categoria 2ª: petites indústries que, amb les oportunes mesures correctores, no produeixen més sorolls que els propis d'un habitatge, no ocupen més de 8 persones, i amb motors que no sobrepassen cap d'ells, els 5 Kw. de potència.
- Categoria 3ª: activitats industrials que, tot i amb mesures correctores, no produeixen més fums i/o sorolls que els propis d'un habitatge i que no poden estar, en general, en edificis d'habitatge.
- Categoria 4ª: comprèn aquelles petites i mitjanes indústries que per les molèsties que ocasionen no poden restar en general contigües a edificis d'habitatges però sí a edificis distints a altres usos industrials.

Aquesta categoria se subdivideix en dos subcategories:

4.1. Aquelles indústries que poden ser contigües a residència per no presentar molèsties ni riscos d'incendi, explosió, fums, ni en general induir problemes de medi ambient en garantir la solució del sanejament, entre les que s'inclouen les Adoberies i tints.

4.2. La resta d'indústries que presenten molèsties i perill que exigeixen la seva prohibició en contigüitat als habitatges.

- Categoria 5ª: comprèn aquelles activitats que per la seva elevada molèstia o nocivitat, han de mantenir-se aïllades de qualsevol altra edificació, àdhuc industrial.
- Categoria 6ª: activitats perilloses o especialment nocives que han de mantenir-se apartades de qualsevol altra activitat.

44. Situacions

Es consideren les següents:

- A. En edifici d'habitatges, a planta pis.
- B. En edifici d'habitatges, a planta baixa o annex a habitatge unifamiliar.
- C. Edifici industrial entre mitgeres, veí a edificis d'habitatges.
- D. Aïllat en edifici independent.
- E. Edifici industrial al polígon industrial d'Igualada.

Les categories i situacions es relacionen en funció del quadre núm.1 annex.

SITUACIÓ					
CATEGORIA	A	B	C	D	E
1ª.		SI	SI	SI	SI
2ª		NO	SI	SI	SI
3ª		NO	NO	SI	SI
4ª.1		NO	NO	SI	SI
4ª.2.		NO	NO	NO	SI
5ª		NO	NO	NO	SI
6ª		NO	NO	NO	NO

QUADRE NÚM. 1

45. Entrada de mercaderies

Les activitats de la 1ª, 2ª, i 3ª categoria es dividiran, a la vegada en dos tipus.

Tipus A.- quan els materials que es consumeixin en el procés industrial, i/o els productes que s'elaborin, necessitin arribar o sortir del local on es realitza l'activitat en vehicles de més de 3.500 Kg. de càrrega màxima (camions).

Tipus B.- Idem. quan els vehicles siguin de menys de 3.500 Kg. de càrrega màxima (furgonetes).

46. Edificis industrials

S'entendrà per edifici industrial aquell que reuneixi les següents condicions:

1. No estigui destinat a habitatges, amb la sola excepció de la del porter o vigilant.
2. Estigui aïllat estructuralment de les edificacions veïnes excepte en la façana -on es disposarà d'una junta de dilatació- assegurant la no transmissió de vibracions.
3. Disposi d'accessos independents per al personal i les mercaderies.
4. Disposi d'una plaça de càrrega de mercaderies per planta, a les que hi tinguin accés tots els locals industrials de l'edifici, amb un mínim de plaça per 1.000 m², i amb amplada suficient perquè els camions puguin entrar i sortir sense fer maniobres al carrer.

47. Usos permesos

Els usos industrials permesos en sòl urbà, amb independència de l'obligatorietat de complir les disposicions més generals, seran, segons les diverses zones:

1.- Zones d'edificació aïllada

- a) Categoria 1^a. a planta pis (situació A) només en habitatge unifamiliar.
- b) Categoria 2^a. a planta baixa (situació B).
- c) Categoria 3^a. a edifici de no habitatges (situació D). A les zones 14, 15 i 16, i a les unifamiliars, només s'autoritzarà la 1^a. categoria.

2.- Edificació entre mitgeres

- a) Categoria 1^a. a planta pis (situació A) només en habitatge unifamiliar.
- b) Categoria 2^a. només a planta baixa en edificis d'habitatges (situació B), i a qualsevol planta en edificis de no habitatges (situació C).
- c) Categoria 3^a. a edifici no d'habitatges, (situació C) dintre del qual s'admetrà un únic habitatge vinculat registralment a la indústria, i amb destí a personal encarregat de vigilància i conservació de l'indústria. A la zona núm. 6 no s'admetrà aquesta categoria.

3.- Indústria clau 17 a

- a) Categoria 2^a. en situació D.
- b) Categoria 3^a. en situació D.

4.- Indústria clau 17

- a) Categoria 2^a. en situació C, D.
- b) Categoria 3^a. en situació C, D.
- c) Categoria 4.1. en situació C,D.

5.- Indústria clau 18 b (Polígon Industrial)

- a) Categoria 2^a. en situació E.
- b) Categoria 3^a. en situació E.
- c) Categoria 4a.1. i 4a.2. en situació E.
- d) *Sense contingut* (D'acord amb la modificació puntual del PGO a la zona 18b del polígon industrial les

Comes, aprovada definitivament per la CUB en sessió 10/04/1991)

6.- Ús d'habitatge

Per les zones 17, 17 a i 18 b, s'accepta l'ús d'habitatge en les condicions expressades en la seva normativa particular.

48. Amplària de carrer

En tots els casos les indústries del tipus a), tal com es defineix en l'art, 47è., hauran de disposar d'accés per un carrer de 8 metres d'amplada com a mínim.

49. Limitacions de potència

S'estableixen, per a cada una de les possibles situacions unes limitacions de potència mecànica total, i de potència per unitat de superfície.

Als sols efectes d'aquest article no es tenen en compte en el càlcul de motors els dedicats al condicionament ambiental de l'aire, com tampoc els dels aparells d'elevació i manutenció.

La superfície a tenir en compte exclou els despatxos i oficines, serveis i molls de càrrega, comptant-se només la destinada a l'exercici de l'activitat industrial.

Per a cada una de les situacions de l'art. 49è, la limitació és la màxima de les dues següents:

- Categoria 1ª. situació a) : 6 Kw. i 0,03 Kw/m².
- Categoria 1ª. situació b) : 15 Kw. i 0,05 Kw/m².
- Categoria 2ª. situació a) : 6 Kw. i 0,03 Kw/m².
- Categoria 2ª. situació b) : 15 Kw. i 0,05 Kw/m².
- Categoria 3ª. i 4ª. : sense limitacions.

50. Tallers de vehicles (automòbils i motos)

En el cas dels tallers de reparació de vehicles, als que en la seva majoria els hi correspondria la pertinença a la categoria 3ª, tenint en compte la seva vessant de servei, poden ésser assimilables a la categoria 2ª, sempre que es pugui assegurar l'eficàcia de les mesures correctores, i no ultrapassin la capacitat d'emmagatzemar més de 10 automòbils a la vegada.

51. Distàncies a edificis públics

Les indústries situades en sòl no industrial però amb ús compatible de categoria superior a la 2ª. - encara que hi estiguessin assimilades- no podran situar-se a menys de 40 m. d'altres edificis d'ús religiós, cultural, sanitari, o d'espectacle públic. Recíprocament, tampoc podran autoritzar-se aquests usos a menys de 40 m. d'una indústria legalment establerta de categoria superior a la 2ª., i en les mateixes condicions, és a dir, situada en sòl no industrial.

52. Limitació de les emissions de contaminants aeris

1. A més de complir amb les limitacions de la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, i decrets que la desenvolupen, i altres que es poguessin dictar, les emissions de contaminants a l'atmosfera quedaran limitats, tant en la seva quantitat absoluta per activitat, com en la quantitat d'emissió per unitat de superfície de la parcel·la en què s'efectuï l'activitat.

Als efectes de determinar la quantitat de pes de l'emissió, s'estarà al que determina el paràgraf 2. Els límits establerts són els següents:

Zona	Emissió màxima kg/h.	Partícules sòlides Mgr./m ² dia	Emissió t. mgr./m ² dia
Polígon Industrial Ics	10	600	1.000
Resta d'indústria i Barriada Nova	0,5	180	300

2. Als efectes de la seva addició, per a determinar l'emissió total prevista en l'art. 52, la xifra en mgr. a considerar serà la que resulti, per a cada contaminant, de multiplicar la quantitat d'aquest, en la unitat que s'expressa, pel coeficient K que determina la taula adjunta:

Contaminant	Unitat de mesura	Coefficient K
Partícules sòlides	mgr.	1
SO ₂	mgr.	0,0035
CO	ppm.	0,3
NO (com a NO ₂)	ppm.	0,5
P total	mgr.	0,6
Cl	mgr.	0,6
HCl	mgr.	0,3
H ₂ S	mgr.	15

53. Mesures correctores

Les mesures correctores que les activitats industrials adoptin han de ser, no les mínimes per a permetre la seva ubicació en determinada zona, sinó, complementàriament, i aquí és on tenen raó de ser, totes aquelles que permetin reduir al màxim les molèsties causades a l'entorn.

54. Determinació de la categoria industrial

Que per la disposició de mesures correctores s'eliminin les causes que feien incloure a una activitat en determinada categoria, aquesta podrà ser assimilada a una inferior.

En cap cas, però, podrà una activitat assimilar-se a la 1^a categoria, ni reduir-se de categoria si està instal·lada en un edifici d'habitatges.

54b. Limitació de sorolls

1. Molèsties de l'indústria a l'habitatge.

- a) Als efectes de limitació de molèsties produïdes per la indústria a l'habitatge, s'adjunta quadre annex núm. 2 on es fixen els màxims d'emissió sònica en funció de la situació i categoria industrial, distingint els màxims per dia i nit.
- b) La medició del "nivell sonor màxim exterior" s'efectuarà a 1,5 m. de la façana o de la línia de propietat dels habitatges. El "nivell sonor màxim interior" es comprovarà a l'interior dels habitatges amb balcons i finestres tancats i a una distància no inferior a 1,5 m. de les parets, si és possible. Per a cada un dels nivells sonors màxims, exterior i interior, es fixen valors pel dia i per la nit. La delimitació de l'horari de dia i de nit l'establirà la corresponent Ordenança Municipal.

Nivell sonor màxim interior dB(A)												
Nivell sonor màx. exterior dB(A)		SITUACIÓ										
		A		B		C		D		E		
	Dia	Nit	Dia	Nit	Dia	Nit	Dia	Nit	Dia	Nit	Dia	Nit
1 ^a	55	45	40	*	40	30	40	30	*	*	*	*
2 ^a	60	50	*	*	40	30	40	30	*	*	*	*
3 ^a	65	55	*	*	*	*	45	35	45	35	45	35
4 ^a	75	70	*	*	*	*	*	*	50	45	50	45
5 ^a	ROHIBIDA											
6 ^a	ROHIBIDA											

QUADRE NÚM. 2

2. Molèsties de l'habitatge i serveis a l'habitatge. Els equips d'aire acondicionat i ventilació, tals com ventiladors, acondicionadors tipus finestra, unitats condensadores, compressors, bombes, torres de refredament, etc., no poden originar, als habitatges no usuaris d'aquests serveis, nivells sonors superiors als següents:

	dia	nit
Nivell sonor màxim interior	35 dB(A)	30 dB(A)
Nivell sonor màxim exterior	55 dB(A)	45 dB(A)

II.4.2. REGULACIÓ DE L'ÚS DE GARATGES

55. Definició

Es consideren garatges els locals destinats a la guarda amb caràcter habitual de vehicles de motor mecànic. Els tallers de reparació d'automòbils, motocicletes i altres vehicles a motor es regiran per les normes d'indústria, encara que se situïn dintre de garatges.

*Veure l'Ordenança d'aparcaments, aprovada per la CUB en sessió 15/11/1989.

56. Obligatorietat dels garatges

1. Les noves edificacions destinades a ús d'habitatge i situades en àrees d'edificació continua hauran de preveure tantes places de garatge com habitatges. S'exceptuen d'aquesta obligació les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar situades a parcel·les de façana inferior a 10 m., sempre que no vinguin de parcel·lació efectuada amb posterioritat a l'aprovació inicial del present PGO.

En canvi, les edificacions destinades a habitatge unifamiliar hauran de preveure un mínim d'una plaça de garatge. En qualsevol cas, la superfície mínima per plaça serà de 20 m².

2. Les noves edificacions destinades a ús hotel·ler, hauran de preveure un mínim de places de garatge equivalent al 70% del número d'habitacions.

3. Les noves edificacions destinades a habitatge plurifamiliar i situades en àrees d'edificació discontinua hauran de preveure un mínim de places igual al número d'habitatges. Aquestes places, però, poden situar-se fins a un màxim d'un 50% a l'aire lliure, dintre de la parcel·la.

4. Les noves edificacions situades a la zona núm. 17 i 17a hauran de preveure, com a mínim, accés i espai dintre de la parcel·la per un número de vehicles superior al 30% del número de llocs de treball o una plaça cada 200 m² construïts.

5. Les noves edificacions situades a la zona núm. 18b hauran de preveure, com a mínim un número de places de garatge superior al 20% del número de llocs de treball, o una plaça cada 300 m² construïts.

6. Les noves edificacions situades a la zona núm. 14 hauran de preveure, com a mínim, una plaça per habitatge dintre de la pròpia parcel·la.

7. En el cas d'edificis o establiments destinats a usos col·lectius o públics, comercials superiors a 500 m² de sostre construït, i comercial concentrat, per l'obtenció de llicència d'obres de nova planta, o de reforma o habilitació s'haurà de tenir en compte les necessites que puguin crear-se i preveure la seva solució.

*Veure l'article 41 de l'Ordenança reguladora dels establiments de concurrència pública, aprovada definitivament per la CUB en sessió 24/03/1993 i l'article 17 de l'Ordenança reguladora dels establiments comercials, aprovada definitivament per la CUB en sessió 22/04/1998, que assenyalen el mínim de places d'aparcament del qual han de disposar determinats establiments de concurrència pública i comercials.

57. Categoria dels garatges

S'estableix la classificació següent:

- CATEGORIA PRIMERA: Garatges d'ús particular:

- a) Formant part de l'edificació de l'habitatge, amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).
- b) Edifici independent de l'habitatge, dintre de la mateixa parcel·la, amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).

- CATEGORIA SEGONA: Garatges d'ús públic:

- a) Planta baixa i/o soterrani d'edificis plurifamiliars d'habitatges col·lectius, a partir de 100 m².
- b) Edificis independents del d'habitatge, amb parcel·la pròpia o compartida, a partir de 100 m².

58. Règim de compatibilitat

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en què es divideix el sòl i les categories de garatges:

ZONA	GARATGES COMPATIBLES
6.- Conservació del centre històric	1a
7 a 10.- Edificació contínua	1a, 1b, 2a, 2b
11.- Amillorament de la trama urbana	1a, 1b, 2a, 2b
12.- Ordenació volumètrica específica	1a, 1b, 2a, 2b
13.- Blocs oberts alts	2a, 2b
14 i 15.- Blocs oberts baixos	1a, 1b
17 i 18.- Industrial	1b, 2b
19.- Nova ordenació	en funció del Peri.
20.- Remodelació	en funció del Peri.

A les Rambles de Sant Isidre i del General Vives no s'hi podran obrir accessos de garatge; les parcel·les amb façana a aquestes vies hauran de donar accés als garatges preceptius pels carrers posteriors. En cas de no tenir, a la data d'aproximació provisional del present Pla, altra façana que la de la Rambla, s'exceptuen de l'obligació de garatge.

II.4.3. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

59. Definició i compatibilitat

1. Es consideren àrees extractives els sòls on temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, granulats, o s'exploten pedreres.

2. Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

1. Es prohibeixen:

- a) Al sòl urbà i urbanitzable programat.
- b) En un radi de 500 m. del nucli urbà.
- c) En un radi de 200 m. dels elements d'interès inventariats, i els que puguin incloure's posteriorment.

60. Autorització de l'activitat

1. Es farà d'acord amb la Llei 12/1981 de 24 de desembre, i el Decret 343/1983 de 15 de juliol, ambdós de la Generalitat de Catalunya.

2. A més de la tramitació de l'expedient al Servei Territorial d'Indústria, serà preceptiva la tramitació a l'Ajuntament.

3. L'atorgament dels permisos, autoritzacions o concessions als titulars per part dels organismes competents no eximeixen de la llicència municipal, tal com preveu el paràgraf 6 de l'art. 5 del Decret 343/1983 de 15 de juliol.

61. Contingut de la sol·licitud de llicència

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats, amb menció específica dels desmunts o explanacions previstos, la duració estimada de l'explotació, i el compliment dels requisits de l'article anterior.
- b) Menció específica a les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.
- c) Testimoni del títol de propietat i conformitat del propietari per l'explotació, en cas de no ésser el mateix sol·licitant.
- d) Descripció de les operacions de rebaix i desmunt, sobre topografia a escala 1/500, amb els perfils en què s'indiquin els treballs a realitzar. Amb el mateix detall s'expressarà l'estat final del terreny un cop acabada l'explotació, i les operacions a què es compromet el promotor, a fi d'integrar el sòl afectat al seu entorn i paisatge.
- e) Indicació dels volums a remoure i extreure.
- f) Garanties de caràcter patrimonial sobre l'exacte compliment d'allò previst als apartats anteriors.

62. Denegació i garanties

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència si, malgrat l'observança dels preceptes anteriors, estima que l'activitat pot afectar la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.

2. Si l'autorització és procedent, es condicionarà a l'establiment de garanties suficients pel compliment de les operacions per integrar el sòl afectat al seu entorn i paisatge.

II.4.4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LES GRANGES

63. Definició i compatibilitat

1. S'entén per granges totes aquelles edificacions destinades a acollir bestiar destinat a producció ramadera, en règim normal d'estabulació.

2. No serà admissible la seva ubicació en sòl urbà, urbanitzable programat, ni no urbanitzable forestal -clau 24-

3. Podran situar-se en sòl urbanitzable no programat amb caràcter provisional, mentrestant no es desenvolupi el PAU, i en sòl no urbanitzable, sempre que en els dos casos s'acompleixin les condicions específiques que segueixen.

64. Contingut de la sol·licitud de llicència

1. La documentació necessària per a la tramitació de les sol·licituds de llicència d'obres serà:

- a) Instància.
- b) Projecte signat per un tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.
- c) Fulls d'assumpció de la direcció de les obres pels facultatius competents.
- d) Còpia del document de llicència fiscal del contractista designat per a la realització de les obres sol·licitades.
- e) Còpia de l'escriptura de propietat dels terrenys.
- f) Compromís escrit d'efectuar una plantació d'arbres a la faixa no edificada esmentada a l'article 65. e).

2. El projecte tècnic esmentat al punt 1.b) haurà d'assenyalar de forma especial els aspectes següents:

- a) Existència de fossa sèptica o pou mort, degudament dimensionats, o instal·lació de biogas.
- b) Existència de fossa de cadàvers.
- c) Demostrar que es disposa del subministrament d'aigua necessària en funció de la quantitat de bestiar.
- d) La instal·lació estarà dotada d'enllumenat d'emergència.

3. La posta en marxa de la instal·lació no serà possible sense el corresponent permís de nova obertura i/o ampliació per instal·lacions industrials (depenent de la Comissió d'Activitats Reglades).

65. Condicions d'edificació

a) La finca tindrà una superfície no inferior a 1,5 Ha (finca mínima agrícola). No s'autoritzarà l'edificació en aquelles finques procedents de parcel·lacions urbanísticament il·legals. L'habitatge i la granja seran compatibles dintre una mateixa parcel·la mínima.

b) La distància de l'edificació als nuclis urbans serà superior a 500 m. Aquesta distància podrà disminuir-se a 200 m. sempre que resulti demostrada la impossibilitat que l'explotació pugui superar els 20 caps per les granjes de vaquí o porquí o les equivalències que, per altres tipus de bestiar, fixi el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, o bé es procedeixi a la instal·lació de digestors de residus (biogas) que garanteixin la no emissió de residus contaminants.

c) En cap cas el volum total edificat a la finca serà més gran a l'equivalent a 1 m³ d'edificació per cada 5 m² de sòl. Les granges existents a l'aprovació inicial d'aquest PGO es regiran, però, en aquest aspecte, pel que es determina a l'inventari III d'edificacions en sòl no urbanitzable.

- d) La construcció haurà de respectar les següents distàncies mínimes:
- 20 m. a les partions
 - 50 m. a les carreteres
 - 25 m. a d'altres vies públiques
 - 100 m. a captacions i cursos d'aigua.
- e) En qualsevol cas es mantindrà lliure de tota construcció una faixa perimetral de 20 m. d'amplada entorn la granja projectada.
- f) En el supòsit que la granja vagi acompanyada per un habitatge, aquest s'haurà de tramitar segons el procediment de l'art. 44 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, previ informe del Departament d'Agricultura, que valori la compatibilitat dels usos.

III. ORDENACIÓ DE SISTEMES

66. Definició.

El conjunt d'elements ordenats a la satisfacció de les necessitats urbanístiques en matèria de comunicacions, espais lliures i equipament constitueixen els sistemes, que són generals quan serveixen el nivell superior de planejament i locals quan esgoten la seva eficàcia en un dels àmbits del conjunt planejat.

66 bis. **Clau 1, sistema viari.**

A) Definició:

1. La xarxa viària bàsica comprèn els espais i instal·lacions reservats pel sistema viari, de caràcter fonamental, per mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.
2. La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a l'edificació i enllaçar amb les vies bàsiques.
3. La xarxa viària rural assegura els mínims de comunicació i accessibilitat als sòls agrícola, ramader i forestal.

B) Règim del sòl.

1. Per la xarxa viària bàsica serà el que correspongui segons la legislació vigent i el tipus de via.
2. La xarxa viària secundària i local es compon de vies amb alineacions i rasants, assenyalades per les presents Normes, o, com desenvolupament de les mateixes, pels Plans Especials o Parcials o Estudis de Detall que, en endavant s'aprovin.
3. La xarxa viària rural queda formada pels camins públics i/o indicats al cadastre del terme municipal que es grafien al plànol corresponent, a escala 1/5000. Aquests camins s'hauran de conservar i queda prohibida la apertura d'altres de nous excepte els expressament relacionats amb explotacions agràries, ramaderes o forestals. Per la seva apertura serà preceptiva la llicència municipal d'obres, prèvia autorització prevista per l'art. 43, 3 de la Llei del Sòl i informe favorable de la D.G. d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

A les tanques que puguin establir-se al llarg d'aquests camins els és d'aplicació l'art. 388 del Codi Civil. Si atermenen amb carreteres se'ls hi aplica la Llei i el Reglament de Carreteres.

Queda prohibida la pavimentació amb materials que no siguin els tradicionals, admetent-se només el formigonat, gavions o similar en punts d'encreuament amb cursos d'aigua.

Podran instal·lar-se al llarg de la xarxa viària rural totes aquelles instal·lacions necessàries per les explotacions agràries en general, obtenint-se les llicències en les condicions esmentades en aquest mateix apartat.

Aquestes instal·lacions queden exclusivament adscrites als usos propis del sòl no urbanitzable, i no es podrà al·legar la seva existència en el sentit de classificació del sòl que preveuen els art. 78 i 81 de la Llei del Sòl, i concordants del Reglament de Planejament Urbanístic.

67. Clau 2, sistema de parcs i jardins urbans.

A) Definició i ús:

1.- Constitueixen els parcs i jardins urbans els sòls destinats a l'esplai de la població, dotats d'espècies vegetals i indistintament destinats al descans, esplai, joc o pràctica de l'esport.

2.- Són sempre d'ús públic, i, per llur funció, són:

- 1) Usos permesos : recreatiu.
- 2) Usos compatibles: comercial limitat a quioscos. En planta soterrani s'admeten aparcaments sempre que quedi assegurada la correcta utilització de la superfície.
- 3) Usos prohibits : la resta dels assenyalats a l'art. 41,4.
- 4) No s'admetran, en cap cas, usos provisionals.

3.- Els terrenys reservats com a sistema de parcs i jardins són:

a) Els grafiats als plànols corresponents.

b) Els que el Pla indica per Unitats d'Actuació, Plans Especials i Plans Parcial, encara que no estiguin grafiats.

Els terrenys són ja propietat municipal, o s'obtindran per cessió gratuïta i lliure de càrregues quan responguin a mínims de cessió que haurien d'haver efectuat els propietaris del sòl; en cas contrari seran obtinguts per expropiació.

4.- Els escreixos que, per sobre del 10% de cessió mínima obligatòria, s'indiquin al sòl urbanitzable, seran sempre de cessió gratuïta i lliure de càrregues, i s'incorporaran al Patrimoni Municipal del Sòl.

B) Règim del sòl.

1.- S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris de mobiliari urbà que no ocuparan més del 5% de la superfície, incloent els possibles quioscos. S'admetran edificacions per usos socioculturals, sempre que siguin de gestió pública, amb ocupació inferior al 10% i alçària màxima de 7,5 m.

2.- S'admetran instal·lacions esportives en les mateixes condicions de gestió, sempre que la superfície destinada a usos esportius i annexes sigui inferior al 20% de la del parc. L'alçària màxima es limita a 10 m. i l'ocupació pot ser total.

68. Zona 2b, sistema de parcs i jardins i equipaments intermunicipals.

A) Definició i ús:

1.- Es defineix com a àrea de parc intermunicipal d'Igualada, Sta. Margarida de Montbui i Vilanova del Camí, al llarg del riu Anoia.

2.- Per raó de llur funció, són usos:

- 1) Permesos : recreatiu i esportiu.
- 2) Compatibles: públic, administratiu, sanitari assistencial, docent, sociocultural i comercial limitat a quioscos o similars. Tanmateix és compatible l'ús agrícola en determinades condicions.
- 3) Prohibits : la resta.

3.- S'admeten els usos públics i els col·lectius, amb les limitacions que derivin del Pla Especial, prohibint-se el privats.

4.- S'admeten usos provisionals que caducaran a l'aprovació definitiva del Pla Especial, excepte en el cas que resultin consolidats per ell.

B) Pla Especial.

1.- Per la posta en marxa d'aquest parc serà preceptiva la tramitació i aprovació d'un Pla Especial que podrà començar a desenvolupar-se a partir de la posta en marxa dels col·lectors i estació depuradora intermunicipal.

2.- El Pla Especial no preveurà necessàriament, la titularitat pública de tots els terrenys del parc, podrà per tant admetre usos col·lectius i aprofitament privats. No obstant, legitimarà a l'Administració actuant per a procedir a operacions d'expropiació.

3.- El Pla Especial regularà el supòsit de la titularitat privada dels equipaments, atorgant-li caràcter secundari, establint la preferència pública en canviar el titular privat i evitant que l'abandó de l'explotació privada suposi disminució del grau d'equipament del parc.

Seràn fórmules preferents de gestió la concessió administrativa i el dret de superfície si bé se'n podran admetre d'altres sempre que s'asseguri la consecució dels objectius anteriors i es garanteixi el control públic de les tarifes d'utilització, si se'n devenguen.

4.- Competència per la redacció, tramitació, gestió i finançament: correspondrà a Mancomunitat, Conveni i Consorci o figura similar intermunicipal, agrupant com a mínim els tres municipis afectats.

5.- Els Estatuts de Mancomunitat, Conveni, Consorci o figura similar intermunicipal hauran de preveure els mecanismes, especialment els financers, adequats a l'execució del parc.

A tal efecte prendran en consideració no tant les superfícies de sòl recaient a cada terme municipal, sinó les poblacions respectives, la incidència i utilització previsibles per part de les poblacions beneficiàries, i la capacitat financera de cada municipi.

Tanmateix la figura de gestió seleccionada podrà interessar els ajuts necessaris d'altres organismes

C) Règim del sòl.

Serà ordenat pel Pla Especial atenent als següents criteris:

1.- L'ordenació preferent serà amb arbres, jardineria i elements accessoris de mobiliari urbà que no ocuparan més del 2% de la superfície, incloent els possibles quioscos.

2.- Les edificacions necessàries pels usos admesos i compatibles no superaran una ocupació conjunta en planta del 10% de la superfície, comptant tant les destinades a usos públics com col·lectius. L'alçària màxima admissible serà de 11,00 m., i planta baixa i dos pisos, dissenyant-se l'edificació en harmonia amb l'entorn en què se situa.

3.- Els usos agrícoles actualment existents a l'aprovació provisional del present P.G.O. podran mantenir-se transitòriament, així com els habitatges vinculats. A tal efecte, el Pla Especial establirà un règim que fixi el temps en què podrà mantenir-se aquesta situació.

4.- El Pla Especial podrà mantenir les instal·lacions de subministrament d'aigua a indústries, també de manera transitòria, que fixarà el propi Pla.

5.- L'edificabilitat bruta serà com a màxim de 0,2 m² sostre/m² sòl.

6.- La superfície de sòl que, per situar-hi usos col·lectius o determinats usos públics sigui d'accés restringit, no superarà el 30% de la superfície total del parc. S'exceptua d'aquest percentatge l'equipament esportiu.

7.- La superfície màxima de sòl que es destini a equipament esportiu no podrà superar el 20% de la superfície total del parc.

8.- La distribució dels diferents tipus de sòl, així com de l'edificació autoritzada, es farà atenent a l'interès de la població conjunta i no a raons de divisió de termes municipals.

9.- Tanmateix, els accessos rodats que siguin necessaris respondran a mínims en la interrupció del funcionament vianant del parc i a màxims en quant a la seguretat dels usuaris.

10.- Es preveurà, dintre del recinte del parc, àrees d'aparcament calculades per donar servei simultani a un mínim del 5% de la població dels tres municipis (o més, si d'altres col·laboren a la gestió) calculant una ocupació de 3 passatgers/vehicle.

68bis. **Clau 2c. Jardins i equipaments.**

A) Definició i ús.

1. Constitueixen superfícies amb usos comuns als jardins urbans i als equipaments.
2. Admeten els usos relacionats als art. 67,2 i 69,2.
3. Són usos prohibits la resta dels assenyalats a l'art. 41.4.

B) Règim de sòl.

1. La superfície destinada a equipaments podrà constituir fins a un 50% de la total, essent la resta enjardinada.
2. El règim de sòl, en cada cas, serà el definit als art. 67 B) i 69 B), respectivament.
3. El desenvolupament d'aquestes àrees es farà a través del Pla Especial, que fixarà la proporció entre jardins i equipaments, i els usos dels equipaments previstos. Quan es tracti de terrenys de propietat privada, els equipaments podran mantenir-se com a privats, essent obligatòria la cessió de la part destinada a jardins.
4. En el cas de l'àrea del torrent de l'Espelt, que separa el barri de Fàtima de la resta del nucli urbà, el Pla Especial definirà el traçat exacte de la vialitat, que en el present Pla té caràcter d'indicatiu.

69. **Clau 3. Sistema d'equipaments.**

A) Definició i ús.

- 1.- Superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.
- 2.- Per llur funció, són:

1) Usos permesos:

- Docent: constitueixen la zona 3 a.
- Públic-administratiu, socio-cultural, sanitari, assistencial, religiós,... constitueix la zona 3b.
- Esportiu: constitueix la zona 3 c.
- Sanitariassistencial: constitueix la zona 3 d.
- Cementiris: constitueix la zona 3 f.

2) Usos compatibles: per als equipaments de titularitat privada que no responen, a l'aprovació provisional del present Pla, als usos docents, l'autoritzaran també els usos recreatius -a més a més dels permesos- i els aparcaments.

3) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41.4, a excepció del servei funerari que es considera compatible en el cas de l'equipament de cementiri -Clau 3f-. (Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 13 de gener de 1987).

4) En distingir-se cada ús en zones (3 a, 3 b,...), s'entén que només es permet, en cada una d'elles, els descrits expressament, i són prohibits la resta. Quan un equipament figura únicament amb clau 3 sense subíndex admet qualsevol dels usos permesos i compatibles indicats més amunt.

B) Règim del sòl.

1.- Ordenació d'edificació aïllada, excepte quan es localitzin a illes de zones regulades per ordenació segons alineació de vial o entre mitgeres, casos en què se seguirà l'ordenació corresponent a la resta de l'illa.

2.- Edificabilitat màxima neta 1,75 m² s./m² s., distribuint els cossos d'edificació de manera que permetin els més amplis espais de jardineria i àrees amb arbres

3.- L'alçària màxima serà de 12 m. sobre la cota natural dels terrenys a tots els punts del solar, i el número màxim de plantes de baixa i tres pisos, amb l'excepció feta al punt 1, on es regularà per la de l'edificació adjacent.

4.- Els equipaments existents a l'aprovació inicial d'aquestes Normes s'accepten en les seves condicions actuals, tant d'ús com de volum i titularitat.

5.- Els de nova creació seran preferentment de titularitat pública podent-se explotar privadament mitjançant concessió o conveni.

6.- Per variar o concretar l'ús d'un equipament caldrà la redacció d'un Pla Especial.

(Com a conseqüència de la homogeneïtat de l'estructura edificatòria del C/ Sant Josep, s'estableix en resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 26 de febrer de 1987 que la cornisa de la tercera planta haurà de quedar enrasada amb la barana del terrat de la finca veïna més baixa, podent-se inclinar la coberta cap a l'interior de la parcel·la amb un pendent que no superi el 30%).

Queden definits els usos i volums de tres finques situades en clau 3a a l'illa compresa entre els carrers St. Josep, Lleida, Av. Barcelona i Av. Mestre Montaner (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **19-4-95**)

70. Clau 4. Infraestructures de serveis tècnics.

A) Definició i ús.

1. Són els espais destinats a pas i protecció de serveis tècnics d'electricitat, aigua i sanejament, així com a dipòsits, depuradores, abocadors d'escombraries, aparcaments, bàscules, benzineres i annexes, i magatzems i graners. Al llarg de l'actual N-2 admet a més els usos de tallers de reparacions de vehicles i serveis de carretera.

No admet cap altre ús que aquell que els hi dona raó d'ésser.

2. Es defineixen els següents tipus:

4 qualsevol dels usos indicats

4a aparcaments, benzineres i annexes

4b bàscules, magatzems i graners, i aparcaments.

B) Règim del sòl.

S'ajustarà a la legislació específica aplicable, i/o a les necessitats del servei, amb les següents limitacions:

1. El plànol nº 3 pot fixar separacions obligatòries a límits de parcel·la.
2. Els aparcaments en clau 4a seran a l'aire lliure, o amb estructures lleugeres de protecció de la pluja i el sol.
3. Els edificis en clau 4b no superaran la volumetria que permet la clau nº 17.

71. **Clau 5. De Proteccions.**

A) Definició i ús.

- .- Zona 5a: Espais laterals a les carreteres.
- .- Zona 5b: Espais laterals als llits dels cursos d'aigua.
- .- Zona 5c: Espais laterals a les línies de ferrocarril.
- .- Zona 5d: Elements d'interès històric, artístic o natural, referint-se la protecció a ells mateixos i/o el seu entorn.

Les zones 5a, 5b i 5c no admeten altre ús que el de protecció, i podran ésser compatibles aquells que autoritzin els organismes competents.

B) Règim del sòl.

1) Zones 5a) 5b) i 5c)

a) Les obres i instal·lacions estan subjectes a la normativa legal específica sobre la matèria, i autorització dels Organismes competents.

b) En qualsevol cas, per aquestes obres i instal·lacions és preceptiva la llicència municipal d'obres, segons l'art. 178 de la Llei del Sòl.

c) Aquestes Normes recullen les obres i instal·lacions preexistents a llur aprovació inicial, d'acord amb la corresponent Disposició Transitòria.

2) Zona 5d:

(Veure catàleg d'elements d'interès històric, artístic o natural a la Disposició Addicional Quarta.)

IV. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

72. Clau 6. Conservació del centre històric i àrea d'influència.

A) Definició i ús.

1. Correspon a l'antic nucli d'Igualada i el seu entorn immediat. Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que li imprimeix el conjunt de l'edificació, al que cal assignar interès històric i ambiental, almenys de caire local, en contraposició amb l'expansió urbana posterior.

2. Per raó de llur funció són:

a) Usos admesos: habitatge plurifamiliar en planta pis, hotel, comercial, oficines, públic i administratiu, sociocultural i religiós.

b) Usos compatibles:

- Habitatge unifamiliar.
 - Magatzems a planta baixa.
 - Sanitariassistencial, limitat a dispensaris i consultoris.
 - Docent, limitat a guarderies i ensenyament pre-escolar.
 - Recreatiu en planta baixa i fins a 200 m2. construïts.
 - Industrial, en categories 1a. i 2a.
- c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41.4, i l'habitatge plurifamiliar a planta baixa.

3. No s'admetran, en cap cas, usos provisionals.

B) Tipus d'ordenació.

Es fixa com a tipus el d'edificació segons alineació a vial i entre mitgeres.

C) Condicions d'edificació.

1.- Alineació d'edificació i fondària edificable, queden fixades als plànols corresponents a sòl urbà, escala 1/1000.

2.- Alçàries i nombre de plantes.

a) Les alçàries respondran als següents límits en funció del número de plantes.

<i>nº. de plantes</i>	<i>alçàries</i>
<i>PB + 2P</i>	<i>10,20 m</i>
<i>PB + 3P</i>	<i>13,00 m.</i>

"Atesa la diversitat d'alçades que presenten els edificis en determinats fronts de carrers, com a conseqüència de la coexistència d'edificis construïts aplicant les determinacions del Pla General anterior, i d'altres construïts amb reglamentació antiga, l'Ajuntament determinarà mitjançant una ordenança d'edificació l'alçada mitjana per a cada un d'aquests trams de carrer compresos entre dos carrers transversals. L'alçada resultant no superarà en més de 2m. ni serà menor en més d'1m. les indicades en el quadre indicatiu i en cap cas, suposarà la variació en el nombre de plantes indicat en l'esmentat quadre". (Veure ordenança reguladora de les alçàries i nombre de plantes a la zona del centre històric i àrea d'influència. Clau 6. Aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 de juliol de 1987 i els plànols del Pla General d'Ordenació)

b) No s'autoritza la substitució de la planta baixa per semisoterrani i entresol, i expressament en prohibeix la construcció de plantes àtic. S'admetran a planta baixa els altells que, enretirant-se un mínim de 3 m. de la façana, deixin per sobre i per sota llums lliures no inferiors a 2,30 m., i no s'utilitzin com a habitatge independent.

c) L'alçada total mínima de la planta baixa es fixa en 4 m., i en 2,80 m. la de les altres plantes.

d) El nombre de plantes es fixa al plànol nº. 3 d'ordenació dels sòl urbà, escala 1/1000, amb el següent criteri:

- planta baixa i dos pisos com a norma general.

- a la Rambla, Passeig de les Cabres, Places Major, del Rei i de la Creu, planta baixa i tres pisos, per raons d'ample vial i representativitat.

e) L'àrea delimitada per UA-III a l'esmentat plànol a escala 1/1000 queda subjecte a Estudi de Detall que podrà redactar la iniciativa privada en el termini d'un any a partir de l'aprovació definitiva del present Pla.

e1. L'objectiu de l'E.D. serà el de eliminar o minorar el pèssim efecte urbanístic de les mitgeres produïdes per l'edifici alt existent.

e2. A tal efecte, l'E. D. ordenarà els volums segons el coeficient 4.5m^2 sostre/ m^2 , tenint en compte, a més del tractament de les mitgeres, la relació existent amb l'edifici de l'Església; i podrà tractar el conjunt segons volumetria específica.

e3. Es suggereix la possibilitat d'utilitzar sistemes pictòrics, sols o combinats amb els volumètrics.

e4. La manca de redacció de l'estudi de Detall o la seva no execució en el termini que ell mateix fixi suposaran la redacció d'ofici si no s'ha fet abans per iniciativa privada.

3.- Ordenació dels cossos i elements sortints. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió 18/7/90).

3.1.- Es permeten els cossos sortints sempre que:

- Tinguin una lectura arquitectònica com a cos-tribuna i no com a una façana volada en tota la seva superfície de façana de l'edificació, o sigui un cos significatiu i representatiu de la nova edificació, conservant l'aspecte format de les existents actualment.
- La volada màxima permesa serà de 1,20 m en els carrers més amples de 12 metres.
- En els carrers de menys de 12 metres queda prohibida.
- La separació mínima a mitgera serà de 45 cm i es mantindrà dintre del diedre dels 45° .
- No es permeten en els solars amb façana inferior a 6 m.
- El volum no superarà el que resulti d'aplicar el màxim vol permès (1,20 m) a 1/3 de la longitud de la façana, sense comptar la planta baixa-entresolat i sempre per sobre de 3,50 m d'altura sobre la rasant.
- Al pati interior d'illa només es permeten els balcons.

3.2.- Es permeten els balcons sortints sempre que:

- Tinguin una volada no superior a 20 cm en carrers de menys de 6 metres. De 45 cm en els carrers d'amplada compresa entre 6 m i 12 metres i 100 cm en els carrers de 12 m i més.
- En el pati d'illa es permeten amb una volada de 70 cm.
- Els balcons es permeten sempre a partir del primer pis.
- La separació mínima a mitgera serà de 45 cm i es mantindran dintre dels diedre dels 45° .

4.- S'autoritza la construcció a l'espai lliure interior, en les condicions de l'art. 38 e i les següents:

a) Alçària màxima de 4,00 m.

b) Coberta plana practicable.

5.- L'edificació conservarà les característiques formals i ambientals pròpies de l'edificació antiga de la zona. Especialment es tindrà en compte:

a) Es cobrirà amb teula àrab o romana natural, i amb les mateixes pendents que les construccions veïnes.

b) Les façanes seran bàsicament planes, amb predomini dels massissos sobre les obertures. Les obertures tindran preferentment format vertical.

- c) Els acabats de façana seran els comuns de la zona, particularment, murs arrebossats i pintats amb els colors tradicionals del casc antic. Acabats de fusta, ceràmica, pedra o ferro; només s'admetran altres materials quan, per les seves característiques i situació no originin tipologies diferents de la tradicional.
- d) Reixes de ferro o fusta. Pels locals en planta baixa s'admetran majors obertures, sempre que la volumetria resultant s'adapti a les característiques definides.

6.- Aprovat definitivament per la C.U.B. en data 19 d'octubre de 1999.

a) Les edificacions existents el dia de l'aprovació inicial d'aquest P.G.O. els hi serà d'aplicació la disposició transitòria primera del present Pla, amb l'excepció recollida a l'anterior punt C-2-e), on és necessària la redacció i execució d'un Estudi de Detall. En qualsevol cas, l'enderroc total o parcial és causa suficient perquè la reconstrucció s'ajusti a la present normativa.

b) Les ampliacions consistents en elevació de plantes fins arribar a la reguladora màxima hauran de fer-se en les condicions fixades per aquesta Normativa. Quan, per assolir la reguladora màxima, només s'hagi d'edificar una planta, no serà necessari adaptar la resta d'edificació preexistent al present Pla, i quedarà sotmesa a allò que indica la disposició Transitòria Primera.

73. Claus 7, 8, 9 i 10 d'edificació contínua grau I, II i III i especial Passeig.

A) Definició i ús.

1. Correspon a l'expansió d'Igualada a partir del seu casc antic, comprenent les zones d'exemples urbans i suburbans, d'usos prioritàriament d'habitatge i industrial, caracteritzant-se per la seva ordenació en edificació contínua i amb alineació a vial.

2. Per raó de llur funció són:

- a) Usos admesos: habitatge plurifamiliar en plantes pis, hotel, comercial, oficines, públic-administratiu, sanitari, assistencial, docent, esportiu, recreatiu, sociocultural, religiós.
- b) Usos compatibles: habitatge unifamiliar, industrial, en les condicions esmentades als articles corresponents a aquest ús, estacions de servei.
- c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41.4, i l'habitatge plurifamiliar a planta baixa.

B) Tipus d'ordenació.

Es fixa el d'edificació segons alineació a vial i entre mitgeres.

C) Condicions d'edificació.

1. Alineacions i fondària queden definits als plànols d'ordenació del sòl urbà, escala 1/1000. Aquest plànol fixa els casos on l'alineació vindrà obligatòriament reculada, i les illes amb façanes sense fondària, responent sempre a preexistències.

2. Alçàries i número de plantes.

2.1. Clau 7, grau I

<i>ample carrer</i>	<i>alçària màxima</i>	<i>nº de plantes</i>
<i>menys de 10 m.</i>	<i>10,20</i>	<i>pl.b. i dos pisos</i>
<i>de 10 m. a menys de 14 m.</i>	<i>13,00</i>	<i>pl.b. i tres pis.</i>
<i>de 14 m. i més</i>	<i>15,80</i>	<i>pl.b. i quatre</i>

2.2. Clau 8, grau II (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 18/07/1990)

ample carrer	alçària màxima	nº de plantes
<i>menys de 9 m.</i>	<i>10,20</i>	<i>pl.b. i dos pisos</i>
<i>de 9 m. i més</i>	<i>13,00</i>	<i>pl.b. i tres pis.</i>

- Queda prohibida l'aplicació de la determinació de l'altura per promig ponderat. Es prohibeix el desdoblament de la planta baixa, així com la construcció d'altells en Clau 8, Grau II. (d'acord amb la MPPGO aprovada per la CUB en sessió de 18/07/1990).

2.3. Clau 9, grau III, es fixa una alçària màxima de 9,50 m. equivalents a planta baixa i dos pisos, i independentment de l'ample del carrer.

2.4. Clau 10, grau IV

ample carrer	alçària màxima	nº de plantes
<i>menys de 10 m</i>	<i>10,20</i>	<i>pl.b. i dos pisos</i>
<i>de 10 m. i més</i>	<i>*13,00</i>	<i>pl.b. i tres pis</i>

* En general, 13,00 m. excepte indicació contrària als documents del Pla Especial del Passeig de Mn. Cinto Verdaguier.

2.5. Es defineix una subzona clau 7a al c/ Lleida, Av. Barcelona, i tram del Dr. Pasteur entre Balmes i Comarca, amb una alçada de 21,40 m. i planta baixa i sis pisos, vista l'elevada consolidació dels esmentats vials amb aquest paràmetre.

2.6. Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semisoterrani i entresol, i la construcció d'àtics per sobre de l'alçària reguladora màxima.

2.7. L'alçària total mínima de qualsevol planta serà de 2,80 m, excepte la planta baixa a les zones 7 i 10, on serà de 4,00 m. L'alçària lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.

2.8. S'admetran a planta baixa els altells que, enretirant- se un mínim de 3,00 m. de la façana, deixin per sobre i per sota llums lliures no inferiors a 2,30 m, i no s'utilitzin com a habitatge independent.

Es prohibeix el desdoblament de la planta baixa, així com la construcció d'altells en Clau 8, Grau II. (d'acord amb la MPPGO aprovada per la CUB en sessió de 18/07/1990).

3. Cossos i elements sortints:

- Als carrers de menys de 8,00 m. d'ample només s'admetran balcons (oberts) amb vol no superior a 50 cm.
- Per la resta (carrers de més de 8 m.), el vol no superarà el 10% de l'ample del carrer, amb les limitacions següents:
 - El vol serà inferior a l'ample de la vorera en 10 cm.
 - No superarà mai 1,50 m.
- Quan els vols siguin tancats (tribunes) el seu volum no superarà el que resulti d'aplicar el màxim vol permès a una superfície d'un quart de la façana. A les Rambles i c. de la Soledat queden expressament prohibits els vols tancats.
- Els vols es separaran de les mitgeres com a mínim dintre del diedre amb aresta a la mitgera i format per la façana i un pla a 45°. La separació mínima a mitgera serà de 70 cm.
- Quan els vols siguin a l'espai interior d'illa, valdrà la mateixa regulació substituint ample del carrer per ample de l'espai interior en front de la façana corresponent.
- Els vols es prohibeixen a planta baixa, i, en qualsevol cas, per sota de 3,50 m. d'altura sobre la rasant

4. Construccions als patis d'illa: s'autoritza la total edificació del pati amb les característiques següents:

- a). Limitar l'alçària a 4,50 m. a les zones 7 i 10, i 3,50 m. a les zones 8 i 9.
- b). No pot destinar-se a ús residencial.
- c). Es cobrirà amb coberta plana practicable.

5. Les edificacions existents el dia de l'aprovació inicial d'aquest P.G.O. no quedaran fora d'ordenació encara que resultin disconformes amb els paràmetres definits. No obstant, en cas d'enderroc total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

6. Excepcionalment en els casos de trams de carrer en clau 7 ó 8 edificats fins al màxim dels paràmetres del Pla que es revisa, i on no restin més d'una parcel·la per edificar, o amb edificació deficient, la qual no signifiqui més del 20% de l'edificabilitat de l'esmentat tram, podrà edificar-se amb els paràmetres volumètrics del Pla que es revisa tan siguin superiors com inferiors als del nou Pla, atenent a la coherència arquitectònica del conjunt.

73 a. Clau 10a Edificació contínua. Especial Passeig i Carrer sant Magí.

(d'acord amb la MPPGO en la finca urbana situada entre el passeig Mossen Jacint Verdaguer, carrer Sant Magí i carrer de la Torre, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **18/06/04**).

Regulada per l'article 73 de la present Normativa, llevat l'aplicació de la volumetria global i la seva distribució de nivells.

Els paràmetres específics són els següents:

a) Solar mínim:

El definit en els plànols de definició geomètrica i qualificació.

b) Ocupació:

En planta baixa i soterrani és total.

En plantes superiors segons delimitació de la franja assenyalada en els plànols i fixada en el límit de la fondària edificable a 12,00 m.

c) Alçada reguladora màxima:

És de 15,80 m. En el centre del tram de l'edifici amb façana al carrer Sant Magí.

Aquesta alçada correspon a planta baixa més quatre plantes (PB+4PP) en l'àrea indicada en el plànol de qualificació i definició geomètrica.

En els dos trams de connexió de l'edificació amb la resta d'illa l'alçada màxima serà de 13,00 m. Equivalent a planta baixa més tres plantes (PB+3PP).

d) Coberta:

La cobertura de l'edifici es farà, obligatòriament, amb pendent a dues vessants, centrada, i amb un percentatge no superior al 30%.

El vol del ràfec no ultrapassarà els setanta centímetres (70 cm).

74. Clau 11, Àrees d'amillorament de la trama urbana.

A) Definició i ús.

1. Correspon a àrees de sòl urbà on l'edificació o bé el seu ús (en general industrial) han quedat obsolets, i es fa poc previsible la recuperació de l'ús i inclús de l'edificació. Per aquestes àrees el Pla preveu un nou desenvolupament que col·labori a unes millors condicions urbanes a l'entorn d'on se situen.

2. En funció de l'especialització que preveu el Pla, es distingeixen dues subzones:

- **11a**, on el pes de l'actuació recau sobre la consecució de garatges oberts al públic.
- **11b**, on es busca principalment la formalització de parcs o jardins.

3. Per raó de llur funció són usos:

- a) Usos admesos: habitatge, hotel, comercial, oficines, públicadministratiu, sanitariassistencial, docent, esportiu, recreatiu, sociocultural, religiós.
- c) Usos compatibles: industrial, en les condicions esmentades als articles corresponents a aquest ús.
- c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41.4, i l'habitatge plurifamiliar a planta baixa.

B) Tipus d'ordenació.

Correspon definir-lo als corresponents Estudis de Detall o Plans Especials.

C) Estàndards pels Estudis de Detall.

1- Índex d'edificabilitat brut:

a) Per a la subzona 11a, 1,00 m² sostre/m² sòl, més un índex complementari de 0,4 m² sostre/m² sòl destinat a garatges oberts al públic, i no computats a l'art. 56 de la present normativa.

b) Per a subzona 11b, 1,10 m² sostre/m² sòl.

2- Densitat d'habitatges: 75 habitatges/ha.

*Veure la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **9/3/94** de la UA-I "Cal Font" on la densitat d'habitatges passa a ser 85 hab/ha.

3- Percentatge de vials i estacionaments.

Com a mínim, el que es grafia al plànol d'ordenació del sòl urbà, escala 1/1000. Seran de cessió gratuïta i lliure de càrregues.

4- Garatges oberts al públic:

a) Per a la subzona 11b seran com a mínim els fixats a l'art. 56. Per a la subzona 11 a, a més, s'haurà de preveure un número de places equivalent a la superfície bruta de l'àrea d'Estudi de Detall en m², dividida per 50.

b) Aquests garatges poden situar-se en soterranis, a l'aire lliure, o bé en planta baixa o planta baixa i pis; per a ells es disposa de l'índex d'edificabilitat complementari abans descrit.

c) Quan es disposin en planta baixa o planta baixa i pis, s'ajustaran a les següents condicions:

ocupació màxima en planta	40%.
alçària màxima	5,50 m.
número de plantes	planta baixa i pis.

No obstant, si s'utilitza edificació preexistent, l'Estudi de Detall podrà justificar altres condicions:

d) L'Estudi Econòmic i Financer proposa els diferents sistemes d'explotació d'aquests garatges.

5- Percentatge d'espais verds i dotacions.

Com a mínim, el que es grafia, en el seu cas, al plànol d'ordenació del sòl urbà, escala 1/1000, complint a més les condicions de no ser inferior al 20% de l'àrea d'estudi a la subzona 11a, i del 30% a la subzona 11b. Seran de cessió gratuïta i lliure de càrregues.

6- Ocupació per l'edificació (exclou la descrita al punt 4c).

En cap cas superarà el 50% de l'àrea, un cop aconseguits els anteriors estàndards.

L'ordenació és lliure, amb condicions de no superar planta baixa i sis pisos, i una alçària màxima de 21,40 m, i de que les obres projectades sobre l'edificació veïna no siguin superiors a les que resultarien d'aplicar les alçàries corresponents a la zona nº 8.

7- Als efectes de comptabilitzar l'índex d'edificabilitat brut i els percentatges de cessions, aquests aniran referits a la superfície de la finca particular en el moment d'aprovació provisional del present P.G.O. És a dir, no es descomptaran les possibles afectacions per vialitat previstes a l'U.A.

75. Clau 12. Ordenació volumètrica anterior.

A. Definició i ús.

1. Correspon a àrees d'ordenació volumètrica específica i per a les quals el present Pla preveu mantenir al màxim les seves condicions d'ordenació. Es distingeix la clau 12a, àrea del Pla Parcial de les Flors, i la clau 12b, àrea del Polígon Montserrat de la O.S.H.

2. Per raó de llur funció són usos:

a) Usos admesos: habitatge, plurifamiliar, hoteler, oficines, públicoadministratiu, sanitariassistencial, recreatiu, sociocultural, religiós, per a la clau 12a S'admetrà també l'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

b) Usos compatibles:

- comercial a planta baixa
- magatzems a planta baixa
- docent, limitat a jardí d'infància, pre-escolar i acadèmies privades
- esportiu, limitat a pistes cobertes
- industrial, en les condicions esmentades als articles corresponents a aquest ús.

c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41,4.

B. Tipus d'ordenació.

Per a la clau 12a:

Edificació en illa oberta amb blocs aïllats, excepte a l'illa delimitada pels carrers Pujades, Mn. Forn, Vicenç Pedrissa i Nicolau Tous, que respon al tipus d'illa tancada.

Per a la clau 12b:

Blocs oberts.

C1) Condicions per a la clau 12a.

I.- EDIFICACIÓ

1. El nombre de plantes i la fondària edificable es fixa al plànol N-3.

2. Estudis de Detall: a les illes sense edificar, o deficientment edificades, serà possible modificar l'ordenació mitjançant Estudis de Detall, sempre i quan, aquestes tendeixin a una major dotació d'espais lliures i no augmentin la superfície de sostre edificable. Es fixa per aquestes operacions una densitat d'habitatges màxima de 90 habitatges per ha.

3. Les alineacions i rasants de l'edificació es defineixen al plànol N-3. Cal considerar la línia oficial de carrer, a la que s'ajustaran les tanques dels solars, i la línia d'edificació, que assenyalat l'alineació de l'edifici i, segons els casos, pot coincidir o no amb l'anterior.

4. Tota construcció de nova planta, o d'addició de plantes a altres existents, es subjectarà a les alineacions i rasants oficials. S'exceptuen les tanques provisionals. Les construccions que hagin de separar-se, o puguin fer-ho, de les alineacions oficials, situaran les seves tanques definitives a l'alineació oficial i respectaran les seves rasants.

A la construcció de guals no s'alterarà la rasant oficial en la línia marcada per l'intersecció de façana i voravia.

5. L'alçària dels edificis serà la que s'estableix a continuació en funció del número de plantes fixat en el plànol N-3.

PB (comercial)	3,70 m. amb coberta plana
PB + 4 P	15,10 m.
PB + 3 P	12,30 m.
PB + 2 P	9,50 m.

Es prohibeix expressament la substitució de planta baixa per semisoterrani i entresol.

6. L'altura mínima lliure de cada planta serà de 2,50 m. com a mínim; i la total, de 2,80 m. com a mínim.

7. Les altures reguladores màximes es comptaran a la vertical que passa pel punt mig de la cara externa de la paret de façana des del nivell de la voravia fins la línia d'inici de coberta.

Pels edificis reculats es medià en la mateixa vertical, traslladant en particular la cota de voravia corresponent.

8. Elements sortints:

- A planta baixa, s'admeten sense excedir la dècima part de l'ample de la voravia, amb un màxim de 30 cm.

- A la resta de l'edifici: per carrers de menys de 8,00 m., només s'autoritzaran balcons amb baranes de ferro i vol inferior a 10% de l'ample del carrer. Pels de 8,00 m. i més d'ample, 10% de l'ample del carrer sense sobrepassar 1,30 m.

- Las altres limitacions dels cossos sortints vindran regulades per les establertes a l'art. 73.3

9. Les marquesines i vols decoratius o d'anunci dels establiments comercials es situaran de manera que es trobin en tot lloc per sobre de 2,50 m. d'alçada sobre rasant. El seu vol no excedirà cap de les següents dimensions:

- Dècima part de l'ample del carrer.
- Ample de la voravia menys 60 cm.
- 1,20 m.

Si els vols són superiors a un metre, no s'abocaran aigües a la via pública.

II. ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA.

1. L'espai lliure d'interior d'illa no és edificable, i rep la consideració de jardí comunitari al servei dels veïns dels edificis que es construeixin sobre els solars sense edificar, i d'aquelles

construccions que ja tinguin accés des de la pròpia edificació, a excepció d'aquelles que la seva façana posterior confronti amb zones comercials.

2. S'exclouran de l'obligació de pertànyer al jardí comunitari, aquells solars del pati en els que hi existeixin edificacions recreatives, construïdes abans de l'aprovació inicial d'aquest P.G.O.

3. L'accés al pati d'illa es preveurà obligatòriament des dels vestíbuls, escales o d'altres elements comuns dels edificis plurifamiliars, o directament des dels unifamiliars. Opcionalment es permetran accessos des de les zones comercials.

4. Per garantir l'aconseguitment de que l'espai destinat a jardí comunitari, ho sigui realment, s'exigirà al sol·licitant de la llicència d'edificació, l'inclusió d'unes servituds en l'escriptura d'obra nova o divisió horitzontal segons una "minuta tipus", la qual s'adjuntarà a l'atorgament de llicència d'obres, garantit per la fiança que s'assenyali. Serà preceptiu per a retornar aquesta fiança, que el sol·licitant justifiqui haver acomplert aquest requisit, presentant una còpia simple de l'escriptura corresponent.

5. El sol·licitant d'una llicència d'obres, es comprometrà a tancar provisionalment la partió del pati d'illa vinculat a l'edificació objecte de la llicència, que limiti amb un altre que no estigui urbanitzat, i a enderrocar o permetre que s'enderroquin les tanques existents que limitin amb un pati d'illa ja urbanitzat.

6. La urbanització mínima del pati, serà: l'anivellament del pati, en la cota preestablerta, i la plantació d'arbrat en la proporció d'un arbre de fulla caduca cada 25 metres quadrats.

Les comunitats que es formin, i que seran copropietàries del pati d'illa, podran promoure l'urbanització del mateix d'acord amb les següents prescripcions:

a) Construcció d'elements esportius descoberts, com piscines, pistes de tenis, petanca, etc.

b) Vestuaris i sanitaris per al desenvolupament de les activitats anteriors, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de l'interior d'illa, i separats un mínim de 5 mts. de les façanes posteriors, i una alçària màxima de 3,50 mts.

c) Mobiliari de jardineria i construccions lúdiques en la mateixa proporció i condicions dites anteriorment.

7. L'ordenació de tot l'exposat es realitzarà mitjançant estudis de detall o projectes d'ordenació. En ambdós casos es reflectirà mitjançant plànol i memòria, el contingut dels paràgrafs anteriors, i es determinarà la vinculació de les parts del pati, a les superfícies destinades a la futura edificació dels habitatges.

8. L'ordenació es resoldrà mitjançant "projectes d'ordenació" en aquells supòsits en què el titular dels terrenys pendents d'edificació de l'illa, sigui una sola persona, física o jurídica, o el dit projecte d'ordenació, el subscriguin la totalitat dels propietaris dels terrenys pendents d'edificació (excloent els de planta baixa comercial).

9. Es resoldrà mitjançant estudi de detall, quan no es donin qualsevol de les circumstàncies reflectides en el paràgraf anterior.

10. Tota vegada que el P.G.O. contempla el fet que les edificacions existents a la seva entrada en vigor, no concordants amb les seves Ordenances, queden dins l'ordenació, en tant i quant no s'enderroquin, en aquest supòsits en què el pati estigui edificat en part, i aquesta construcció el divideixi en dues parts, l'exposat en els paràgrafs 8, 9 i 10, s'aplicarà a cadascuna de les parts, com si de patis independents es tractés, en el ben entès que si es produís l'enderrocament de la dita edificació, el solar que en resultés, s'hauria d'adaptar (ja sigui pati d'illa o edificable) a les Ordenances d'edificabilitat, així com en especial als paràgrafs 8, 9 i 10. (Això es justifica pel fet de que és impossible la condició d'ús comú i recíproc de dues parts de pati dividides per una construcció).

Serà preceptiu per a la concessió de llicències d'obres, l'haver-se aprovat el corresponent estudi de detall o projecte d'ordenació, segons el cas.

En el projecte, pel qual es sol·liciti la llicència d'obres, amb el pati d'illa vinculat, es reflectirà en el plànol de situació o emplaçament la zona del pati vinculada a l'edificació, així com l'urbanització

de la mateixa, i a la memòria, s'expressarà una clara acceptació del que es disposa en aquests paràgrafs.

Les zones comercials, queden expressament excloses de la vinculació amb els patis, així com també els xamfrans que limitin amb aquestes zones comercials.

Les escales d'accés al pati d'illa, quan hi hagi diferent nivell entre l'element comú d'accés de l'immoble i el pati, es permetrà construir-les paral·leles a la façana posterior, i contigües a la mateixa i fora de la P.E.

MINUTA DE LES SERVITUDS D'INCLUSIÓ OBLIGATÒRIA EN LES ESCRIPTURES DE DECLARACIÓ D'OBRA NOVA O DIVISIÓ HORIZONTAL

1r.- Es descriurà com a departament independent, el solar delimitat pel pati d'illa vinculat a l'edificació que es pretengui construir, adjudicant-li un coeficient sobre el conjunt de la mateixa. Aquest coeficient s'haurà de repartir a parts iguals únicament entre els habitatges i adjudicar aquesta copropietat junt amb la seva compra . Es justifica la creació d'aquest departament per tenir accés a un element comú de l'immoble com és l'escala o el vestíbul.

2n.- En el cas d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, s'haurà de segregar el solar en dues parts, una corresponent a la superfície edificable, i l'altre a la part del pati d'illa vinculat a l'edificació, esmentant l'accés directe entre ambdós, a fi de que sigui accessible pels propietaris del pati edificat.

3r.- Sobre el solar del pati d'illa, sigui departament d'una comunitat, o solar segregat d'un habitatge unifamiliar, es constituïran les següents servituds.

"Servitud d'ús i pas per persones, consistent en que el predi afecte (solar del pati vinculat a l'edificació) autoritza a transitar i utilitzar el propi predi en benefici de la resta de solars del pati d'illa en què es troba ubicat, de forma que al ser d'aplicació aquesta servitud urbanística a la totalitat dels mateixos, incloent-hi el propi, restarà el pati definit en la seva totalitat com una unitat urbanística subjecte a les ordenances vigents i futures. Donant lloc aquesta unitat a una comunitat de propietaris del pati, que ho seran a parts iguals, amb independència del resultat que doni de dividir la superfície del solar del pati vinculat a l'habitatge pel nombre de copropietaris. Aquesta comunitat que es formarà quant la totalitat dels solars del pati d'illa estiguin vinculats als habitatges que correspongui, mitjançant els oportuns títols de propietat, serà la que regularà l'ús, el destí i les modificacions que sobre la urbanització existent permetin les ordenances."

C2) Condicions d'edificació per a la clau 12b.

1. Tractant-se d'un polígon completament edificat, no es fixen altres condicions que les de reparació, reforma, substitució de l'edificació i nova ordenació.
2. S'admeten obres de reparació a qualsevol dels edificis existents a l'aprovació inicial del present P.G.O.
3. S'admeten obres de reforma als edificis que existeixen a l'aprovació inicial del present P.G.O., si s'adapten a la tipologia d'edificació del polígon originari, i no pretén usos disconformes.
4. No s'admeten obres d'ampliació.
5. S'admet la substitució de l'edificació que així ho requereixi, per causes de ruïna, sempre que compleixi les condicions de l'anterior apartat 3.
6. En el cas de substitució generalitzada de l'edificació serà possible modificar l'ordenació existent i les seves condicions mitjançant un P.E.R.I. en les mateixes condicions que les que regeixen per la zona clau 20b.

76. Clau 13. Blocs oberts alts.

A) Definició i ús.

1. Correspon a la part de les zones urbanes semiintensives de l'anterior Pla General que es troba ja desenvolupada per l'edificació, en major o menor grau.
2. Per raó de llur funció són usos:
 - a) Admesos: habitatge plurifamiliar en plantes pis, i unifamiliar en qualsevol cas, hotel·ler, comercial, oficines, publicoadministratiu, sanitariassistencial, docent, sociocultural, religiós.
 - b) Compatibles: Magatzems i industrial, ambdós en les condicions esmentades als articles corresponents a l'ús industrial esportiu, als espais lliures d'ús col·lectiu recreatiu, als espais lliures d'ús col·lectiu, i plantes baixes.
 - c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41,4.

B) Tipus d'ordenació.

Edificació en blocs oberts, no referida a les alineacions a vial, i deixant espais lliures ajardinats al servei dels usuaris. Mitjançant Estudi de Detall és admissible també l'edificació contínua, sempre que no augmenti ocupació, alçària i número de plantes, edificabilitat ni densitat d'habitatges.

C) Condicions d'edificació.

1. Condicions de la parcel·la: mínim de 600 m²., amb una forma tal que permeti inscriure un cercle de diàmetre mínim de 20 m.
2. Ocupació: no superarà el 40% de la superfície de parcel·la, medint-se com a projecció horitzontal de l'envolvent màxima de l'edifici, sense incloure ràfecs de coberta de vol no superior a 60 cm. No s'admeten edificis auxiliars. Una superfície mínima equivalent al 30% de la parcel·la es destinarà a jardí d'ús públic, essent de cessió gratuïta.
A fi de garantir el correcte compliment de l'obligació de cedir el 30% de la superfície de cada parcel·la es precisa que cal agrupar la cessió a l'espai central de l'illa per tal que sigui funcional, preveient a l'hora els corresponents accessos des dels carrers perifèrics.

"L'estudi de detall exigít pel Pla General per a cada illa concretarà la localització del 30% de la zona verda, bé sigui dintre de la pròpia illa o en un altre lloc de la ciutat". Dins el segon supòsit hi haurà la condició que la illa estigui edificada en més del 50%. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió 19/7/90)

A efectes de la seva gestió cada unitat de la zona 13 es constitueix com Unitat d'Actuació subjecta a projecte de reparcel·lació en el benentès que segons l'article 101 i 104 del Reglament de Gestió la iniciació de l'expedient de reparcel·lació que té lloc amb l'aprovació de la delimitació de la Unitat d'Actuació comporta la suspensió de l'atorgament de llicències municipals de parcel·lació i edificació en l'àmbit de les esmentades Unitats d'Actuació.

"En el supòsit que tots els propietaris de l'illa estiguin d'acord en la distribució concentrada dels espais de cessió obligatòria, corresponent al 30% de la superfície total, serà innecessari el projecte de reparcel·lació, éssent suficient un projecte de parcel·lació i ordenació degudament subscrit per la totalitat dels propietaris". (Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 11 de novembre de 1986).

3. L'alçària màxima és de 18,60 m. medits sobre cada punt del terreny; el número màxim de plantes és de baixa i cinc pisos.

4. L'alçària total mínima de qualsevol planta serà de 2,80 m., excepte la planta baixa, on serà de 4,00 m. L'alçària lliure de la planta pis serà com a mínim de 2,50 m

5. S'admetran a planta baixa els altells que, enretirant-se un mínim de 3,00 m. de qualsevol façana, deixin per sobre i per sota llums lliures no inferiors a 2,30 m., i no s'utilitzin com a habitatge.

6. Separació de l'edificació: a carrers i llindars serà com a mínim de 5,00 m., medits a qualsevol punt de la projecció horitzontal de l'edifici, sense incloure ràfecs de coberta de vol no superior a 60 cm.

7. Composició i vols: la composició és lliure, i els vols s'admeten sempre dintre del perímetre definit al punt 6. Tots els tipus de vols consumiran edificabilitat i ocupació.

8. Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la: és de 1,80 m2 sostre/ m2 sòl.

9. Densitat d'habitatges neta sobre parcel·la: 150 habitatges/ha, equivalents a 1,5 habitatges/100 m2 de parcel·la prèvia a les cessions indicades a l'anterior punt 2.

10. La planta soterrani podrà ocupar fins a un màxim del 70% de la parcel·la, havent-se de tractar la part superior no ocupada per l'edificació en coherència amb l'ús de jardí de la resta de la parcel·la.

76 a. **Clau 13 a - Blocs oberts alts-volumetria específica** (d'acord amb la MPPGO de l'illa delimitada pels carrers Òdena, Capellades, Girona i l'Av. Mestre Montaner, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **21/04/04**).

A) Definició i ús

1. Correspon a les parcel·les assenyalades als plànols corresponents de la documentació gràfica.
2. Són usos admesos, compatibles i prohibits els relacionats a l'article 76.A.2 de la Normativa del Pla General d'ordenació.

B) Tipus d'ordenació

Edificació en blocs oberts, no referida a l'alineació a vial, deixant espais lliures enjardinats al servei dels usuaris. S'admet l'edificació adossada si forma un conjunt arquitectònic.

C) Condicions de l'edificació

1. Pel que fa a l'ocupació, edificabilitat, alçària màxima, nombre de plantes i densitat, es regula d'acord amb l'edificació existent, volumetria específica.
2. Separacions. Es fixen en 5 m. a vialitat i llindars. S'admet adossar edificacions si formen un conjunt arquitectònic.

76 b. **Clau 13b - Blocs oberts alts** (d'acord amb la MPPGO de l'illa delimitada pels carrers Òdena, Capellades, Girona i l'Av. Mestre Montaner , aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **21/04/04**).

A) Definició i ús

1. Correspon a les parcel·les assenyalades als plànols corresponents de la documentació gràfica.
2. Són usos admesos, compatibles i prohibits els relacionats a l'article 76.A.2. de la Normativa del PGO. S'admet l'habitatge a nivell de planta baixa.

B) Tipus d'ordenació

Edificació en blocs oberts, no referida a l'alineació a vial, deixant espais lliures enjardinats al servei dels usuaris.

C) Condicions de l'edificació

1. Ocupació
Queda grafiada en el plànol adjunt núm. 5 de paràmetres de l'edificació a nivell de planta baixa i plantes pis.
2. Edificabilitat
Índex d'edificabilitat net $0,95\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$:
 - C/ Girona núm. 41, sobre parcel·la.
 - Av. Mestre Muntaner núm. 63-65, sobre la part de la parcel·la no vinculada a les edificacions de les parcel·les col·lindants a l'entrada en vigor de la present Modificació ($3.606\text{ m}^2\text{sòl}$).
3. Alçària màxima.
 - 15,80m -PB + 4PP- C/ Girona, 41.
 - 18,60m -PB + 5PP- Av. Mestre Muntaner, 63-65.
4. Separacions
Es fixen a 3 m. i 5m. a l'indars i vial al c/ Girona, 41, de conformitat amb la documentació gràfica; i, a 5 m. a vial i l'indars a l'av. Mestre Muntaner, 63 -65.
5. Densitat
Es fixa en un màxim de:
 - 10 habitatges - C/ Girona, 41
 - 35 habitatges - Av. Mestre Muntaner, 63-65

76 c. **Clau 13b' - Unifamiliar adossat**. (d'acord amb la MPPGO de l'illa delimitada pels carrers Òdena, Capellades, Girona i l'Av. Mestre Montaner , aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **21/04/04**).

A) Definició i ús

1. Correspon a les parcel·les assenyalades als plànols corresponents a la documentació gràfica.
2. Són usos admesos: habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge bifamiliar en plantes pis.

B) Tipus d'ordenació

Edificació formant un conjunt aïllat, reculat de la vialitat i dels l'indars que afronten amb les zones 13a, deixant espais lliures privats al servei dels usuaris.

C) Condicions de l'edificació

1. Ocupació

Queda grafiada en el plànol adjunt núm. 5 de paràmetres de l'edificació.

2. Edificabilitat
Edificabilitat global sobre la zona clau 13b', 0,95 m²sost/m²sòl, corresponent a cada parcel·la un sostre màxim obtingut de l'ocupació permesa per PB + 2PP.
3. Alçària màxima
Es fixa en 9,50 m, PB + 2PP.
4. Separacions
Es fixa en una alineació obligatòria a 6 m. del vial; i, per a les finques que afronten amb la clau 13a, una separació mínima d'aquesta de 2 m.
5. Densitat
Dos habitatges per parcel·la amb un màxim de vuit habitatges.

77. Clau 14 a i 14 b, Blocs oberts baixos grau I.

A) Definició i ús.

1. Correspon a àrees desenvolupades a la zona de ciutat jardí de l'anterior Pla General, o seguint els seus criteris. En funció de l'ús habitatge admès, es distingeixen les subzones 14 a i 14 b.

2. Per raó de llur funció, són usos:

a) Usos admesos: habitatge, només unifamiliar a la subzona **14a**, admetent-se també el plurifamiliar a la **14b**; sociocultural.

b) Usos compatibles: Comercial en planta baixa; sanitariassistencial restringit a ambulatori; docent, limitat a jardí d'infància, preescolar i acadèmies privades. I a més:

- esportiu, a l'aire lliure,
- industrial i magatzems, ambdós en les condicions esmentades als articles corresponents a l'ús industrial,
- habitatge plurifamiliar, exclusivament en els casos en què l'edificació té llicència municipal d'obres anterior a l'aprovació inicial del present Pla.

B) Tipus d'edificació.

Edificació aïllada, no referida a alineacions de vial, sistematitzant els espais lliures interiors a la parcel·la com a àrees ajardinades.

C) Condicions d'edificació.

1. Condicions de la parcel·la: superfície mínima de 400 m², amb una circumferència inscrivible de diàmetre mínim de 15m.

2. Ocupació: no superarà el 30% de la parcel·la.

3. Alçària màxima i número de plantes: 9,20 m. i planta baixa i dos pisos, amb la condició de que el segon pis no ocupi més del 20% de la superfície de la parcel·la.

4. Separació de l'edificació respecte dels lindars:

- a línia de carrer 6m.
- a lindars laterals 3m.
- a llindar posterior 4m.

Per parcel·les situades al P. Verdager i existents a la data d'aprovació provisional del present P.G.O., s'autoritzarà una separació lateral de 2,00 m. sempre que la façana de la parcel·la no superi els 14,00 m.

5. Índex d'edificabilitat net sobre parcel·la: 0,8 m² sostre/ m² sòl, incloent construccions auxiliars.

6. Construccions auxiliars: s'admeten amb ocupació màxima del 5% de la parcel·la (a més de la construcció principal) i alçària màxima de 4,00 m.

Les separacions a llinars respectaran les de l'edificació principal, a no ser que la diferència de nivell entre el solar i el carrer aconselli la seva alineació a façana empotrant-se a les terres (cas de la façana S. del Passeig de Mn. Cinto)

7. Quan alguna de les edificacions existents a l'aprovació inicial del present Pla incompleixi una o més de les anteriors condicions, no es considerarà fora d'ordenació, podent procedir a totes aquelles obres necessàries, excepte augment d'edificació si excedeix el volum edificable. Podrà, inclús, canviar-se l'activitat industrial. No obstant, si s'hagués d'enderrocar l'edificació, la nova haurà d'ajustar-se a les determinacions del present Pla General.

8. La planta soterrani podrà ocupar fins un màxim del 50% de la parcel·la, podent efectuar-se aquesta ocupació sense vinculació a l'edificació principal. La seva part superior no ocupada per l'edificació haurà de tractar-se coherentment amb l'ús de jardí de la resta de la parcel·la.

9. La dimensió de les tanques serà la mateixa que la fixada per la Clau 15, blocs oberts baixos Grau II i que es contempla a la Disposició Addicional 2a. Annex 2, apartat 8è.

- Les tanques poden ser de material opac fins una alçada màxima de 2,00 m per sobre del nivell del terreny.
- Les tanques entre parcel·les tindran un màxim de 2,00 m.
- La resta de característiques seran les establertes en l'apartat 8è de l'Annex 2 (D'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 18/7/90)

Les condicions d'edificació dels solars situats a la cantonada del c. Girona amb Capellades es troben a la M.P.P.G. aprovada definitivament per la C.U.B. en data 17 de març de 1999 els de la cantonada del c. Caputxins amb Girona a la M.P.P.G.O. aprovada definitivament en data 17 de desembre de 1997.

77b. **Clau 14c, Comercial.**

A) Definició i ús.

1. Correspon a dues unitats, una situada a St. Jaume Ses Oliveres i l'altre al Polígon Industrial.
2. Són usos admesos: comercial, oficines i recreatiu.
3. És ús compatible, al sector del Polígon Industrial, el comercial concentrat.
4. Són usos prohibits la resta dels assenyalats a l'art. 41,4.

B) Tipus d'edificació.

Edificació aïllada, no referida a alineacions de vial.

C) Condicions d'edificació.

Per cada cas regiran les mateixes de l'àrea on s'ubiquen, és a dir, St. Jaume Ses Oliveres i Polígon Industrial.

77c. **Clau 14d, volumetria específica.** (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 7/3/90. Text refós.)

A) Definició i ús.

1. Correspon a l'illa Cementiri, Passeig Verdaguer, Av. Pau Casals i C/ Nicolas Tous.
2. Són usos admesos: El comercial, magatzems i comercial concentrat en els termes definits en l'art. 41.4 d) i e) i A de la normativa vigent de P.G.O. S'admet com a ús complementari, l'administratiu d'oficines en una proporció màxima del 20 %.

B) Tipus d'edificació.

Edificació en volumetria específica.
Edificabilitat total.- 3.892,40 m2 de sostre.

C) Condicions de l'edificació.

L'edificació s'ajustarà a la definida en la proposada en el pla d'ordenació 3 amb separacions de 6,50 m. al Passeig Jacint Verdaguer i de 3 m. al límit Est.

L'altura màxima admissible de l'edificació serà de 7 m., per tal de garantir el volum adequat als diferents tipus d'usos admesos.

En funció de la configuració arquitectònica serà admissible planta entresolat sense ultrapassar l'edificabilitat màxima de 3.892,40 m2 sostre.

77d. Clau 14 e, comercial volumetria específica. (d'acord amb la MPPGO referent a la requalificació de la parcel·la situada al xamfrà del carrer Sant Josep amb l'avinguda Mestre Montaner d'Igualada, aprovada definitivament per la CUB en sessió de **25/11/92**. Text refós.)

A) Definició i ús.

La modificació consisteix en qualificar de zona 14-E, una parcel·la situada al xamfrà del C/ St. Josep i Av. Mestre Muntaner, compresa de dues finques agrupades propietat de la societat anònima Incubi, qualificades en el Pla General vigent de zona industrial clau 17.

B) Tipus d'edificació.

Edificació comercial de volumetria específica.

C) Condicions de l'edificació.

La modificació comporta l'ordenació de l'espai privat amb l'edificació definida que esgota l'aprofitament de la finca, la previsió d'aparcaments a l'aire lliure, i la conservació d'una part important de la massa arbòria existent, com a verd privat.

- Sistema viari: s'ajustarà a l'article 66 bis de les normes urbanístiques del Vigent Pla General.
- Zona de volumetria específica, clau 14e.
- Tipus d'ordenació: edificació en volumetria específica.
- Usos permesos: Comercial, Magatzems i Comercial Concentrat en els termes definits en l'article 41.4 d), e) i f) de la normativa vigent del P.G.O. S'admet com a complementari l'administratiu d'oficines en la proporció màxima del 30%.
- Edificabilitat Total: 3287 m² de sostre.
- Ocupació màxima en planta: 35%
- Condicions de l'edificació queden grafiades en els plànols 2.3, 2.4 i 2.5.
- Separacions: 4 m. a vials interiors, 10 m a vials exteriors. L'edificació existent s'ajusta a l'alineació del nou vial interior.
- Alçada màxima: 13m a l'objecte de garantir de garantir el volum adequat als tipus d'usos admesos i 11m en la nova edificació.
- Altell: En funció de la configuració arquitectònica serà admissible planta altell sense que suposi increment de la edificabilitat màxima.

77 e. **Clau 14 f, volumetria específica.** (d'acord amb la MPPGO referent a l'illa compresa entre els números 22 i 34 del carrer Llacuna i 21 i 25 del carrer Cabrera d'Anoia, aprovada definitivament per la CUB en sessió de **16/2/94**. Text refós.)

A) Definició i ús.

1. Comprèn un total de 7 finques totes elles edificades, de les quals es poden definir dues agrupacions diferenciades:

Grup I.- Format per les finques nº 28, 30, 32 i 34 del C/ de la Llacuna.

Grup II.- Format per les finques 22, 24 i 26 del C/ de la Llacuna, de les quals l'accés principal s'efectua pel C/ Cabrera d'Anoia.

2. Són usos admesos: Habitatge, només unifamiliar a la subzona 14 a, admetent-se també el plurifamiliar a la 14 b; sociocultural.

3. Són usos compatibles: Comercial en planta baixa; Sanitari-assistencial restringit a ambulatori; docent, limitat a jardí d'infància, preescolar i acadèmies privades. I a més:

- esportiu, a l'aire lliure.
- industrial i magatzems, ambdós en les condicions esmentades en els articles corresponents a l'ús industrial.
- habitatge plurifamiliar, exclusivament en els casos en què l'edificació té llicència municipal d'obres anterior a l'aprovació inicial del present pla.

B) Tipus d'edificació.

Edificació entre mitgeres.

C) Condicions de l'edificació.

La qualificació amb Clau 14 f, edificació entre mitgeres amb les alineacions, profunditats i alçades venen detallades en les seccions següents:

- .- Secció esquemàtica C/ De la Llacuna, finques nº 28, 30,32 i 34.
- .- Secció esquemàtica C/ De Cabrera D'Anoia, finques nº 22,24 i 26.

77 f. **Clau 14g, volumetria específica** (d'acord amb la MPPGO referent a l'àmbit d'una superfície de sol urbà situat en la confluència entre la carretera de Vilanova i el futur traçat del carrer del rec, aprovada definitivament per la CUB en sessió de **27/11/97**).

A) Definició.

1. Correspon a una superfície de terreny de 3358 m² situada en la confluència de la carretera de Vilanova amb el futur traçat del carrer del Rec. Correspon a una àrea amb qualificació obsoleta o en desacord amb la tipologia i usos predominants a l'entorn immediat.

2. La superfície que es qualifica amb clau 14g es compon de dues zones amb les subclaus edificatòries **14g1** i **14g2**.

B) Usos

a) Usos admesos.

Subclau 14g1. Tanatoris, serveis funeraris i altres serveis complementaris de l'activitat.

Subclau 14g2. Centre de bricolatge, activitats de transformacions complementàries a aquesta activitat i comercial no vinculat amb l'alimentació.

b) Usos compatibles.

Industrial categoria 1era i 2ona.

Públicoadministratiu
Oficines
Sanitarioassistencial
Docent
Esportiu
Recreatiu
Sociocultural
Religiós

c) Usos prohibits

La resta dels assenyalats en l'article 41.4 de les ordenances d'edificació del Pla General.

C) Tipus d'ordenació.

Edificació separada de l'alineació de vial.

Les edificacions de les dues parcel·les seran adossades formant un volum únic.

D) Condicions d'edificació.

1. No es fixa superfície de parcel·la mínima. En tot cas no es pot fer cap segregació a partir de les finques actuals.

2. El perímetre d'envolvent u ocupació de l'edificació és el que s'indica en el plànol número 6. Aquest perímetre s'entén com a màxim, però qualsevol reculada de l'edificació en relació a aquest perímetre màxim no podrà deixar cap part de mitgera al descobert.

3. En el cas que un edifici de l'àmbit superi en alçada l'edifici amb el que l'indica, la part d'edificació que sobresurti, haurà de tenir la totalitat de l'envolvent exterior tractada com a façana. La totalitat del perímetre global de l'edifici haurà de tenir també tractament de façana.

4. L'alçada reguladora màxima serà de 10.5 m. en relació a la rasant de la Carretera de Vilanova, amb un màxim de baixos + 2 plantes.

5. L'ocupació màxima de parcel·la en les plantes baixa i primera serà del 75%. L'espai no ocupat per l'edificació es destinarà a pati ajardinat.

L'ocupació màxima de la planta segona no podrà ser superior al 50% de la superfície màxima ocupable per les plantes inferiors. El cos de construcció corresponent a la planta segona es situarà forçosament en la zona propera a la carretera de Vilanova amb la finalitat d'aminorar l'impacte visual de les construccions vistes des de la zona qualificada amb clau 2b.

DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

Les superfícies de terrenys afectades per l'alineació del futur carrer del Rec seran cedides a l'Ajuntament de manera gratuïta i lliures de càrregues.

La superfície de terreny qualificada amb clau 2b, situada entre la prolongació del carrer Badalona i l'àmbit objecte de modificació tot i que serà de propietat i ús públic, s'acondicionarà per part dels propietaris de les finques incloses a l'àmbit objecte de la modificació de PG, i es destinarà a ús mixt com a zona ajardinada i aparcament de superfície. L'accés dels vehicles a aquest espai es realitzarà de la rotonda prevista en l'encreuament del carrer Badalona i el carrer del Rec.

77 g. **Clau 14 h volumetria específica** (d'acord amb la MPPGO referent al canvi de la zona clau 17a a clau 14 h, de l'illa formada pels carrers Beat Marcel·lí Champangat, Sant Carles, santa Joaquina de Vedruna i el Passeig Mossèn Jacint Verdaguer, aprovada definitivament per la CUB en sessió de **21/05/97**).

A) Definició i ús.

Edificació existent amb els següents usos.

a. usos admesos:

hoteler	docent
comercial no alimentari	esportiu

oficines	recreatiu
públicoadministratiu	sociocultural
sanitari	religiós
assistencial	

b. usos compatibles: industrial 2ª categoria en les condicions esmentades als articles corresponents a aquest ús en el Pla General d'Igualada.

c. usos prohibits: la resta dels assenyalats en l'article 41.4, corresponent al Pla General d'Igualada.

L'aplicació de l'ordenança que regula els establiments de pública concurrència, assimila la classe admesa en aquesta qualificació a les que admet les claus 7-8-9-10, del PGO d'Igualada.

La superfície construïda destinada a ús comercial no serà superior a 3.500 m² i la superfície neta de venda no serà superior a 2.500 m², segons el previst a la Llei 1/1997 de 24 de març, d'equipaments comercials. (D'acord amb la M.P.P.G.O. aprovada definitivament per la C.U.B. en data 21 de maig de 1997).

B) Tipus d'ordenació.

Edificació aïllada.

C) Condicions d'edificació.

S'admet l'existent, amb les actuals superfícies construïdes, que són les següents:

Planta soterrani:	1.100,00 m²
Altell planta soterrani:	61,00 m²
Planta baixa:	1.100,00 m²
Altell P. Baixa:	61,00 m²
Planta primera:	842,00 m²
Planta sotacoberta:	842,00 m²
TOTAL:	4.006,00 m²

Tenint en compte que actualment l'edifici està inclòs en un nou inventari en tràmit d'edificis d'interès artístic, les actuacions a l'edifici quedaran determinades a la fitxa de condicions d'edificació.

Cal reservar a la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 120 m² de superfície construïda total.

L'ús de la planta soterrani estarà directament relacionat i serà el mateix de la planta baixa, excepte en el cas d'utilitzar la planta soterrani per aparcament.

77 h. **Clau 14c' - Terciari (taller, comercial)** (d'acord amb la MPPGO de l'illa delimitada pels carrers Òdena, Capellades, Girona i l'Av. Mestre Montaner , aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **21/04/04**).

A) Definició i ús

1. Correspon a la parcel·la assenyalada als plànols corresponents de la documentació gràfica.
2. Usos admesos. Comercial, taller de vehicles i oficines.

L'ús comercial s'ajustarà en tot moment al que disposi la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el que determini el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

B) Tipus d'ordenació

Edificació en planta baixa.

C) Condicions de l'edificació

1. Ocupació. Ocupació total de la parcel·la

2. Edificabilitat. Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,95m² sostre/m² sòl
3. Alçària màxima. Es fixa en 4,50 m. PB
4. Separacions. Alineada a vial

78. Clau 15, Blocs oberts baixos grau II.

Correspon a les parcel·les edificables per a habitatge del sector del Pla Parcial St. Jaume Ses Oliveres, classificades per aquest com a "Ciudad Jardí Extensiva".

És d'aplicació l'art. 5 de les Ordenances de l'esmentat Pla Parcial, que s'adjunta a la present Normativa com a Annex nº2.

78 a. **Clau 15 a, Blocs oberts baixos grau II.** (D'acord amb la M.P.P.G.O. aprovada definitivament per la C.U.B. en data 28 de juny de 2000 i executivitat de data 21 de març de 2001).

Les condicions d'edificació son les mateixes que a la clau 15 amb les observacions següents amb la variació de la façana mínima que per la clau 15 a serà de 10 m. i els llindars que seran de 5 m. per a equipaments i 3 m. per la resta de lindars.

79. Clau 16, Verd privat.

A) Definició i ús.

1. Correspon al sòl urbà amb edificacions aïllades, generalment amb voltants ajardinats d'interès.
2. Només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, essent compatible qualsevol altre ús existent a l'aprovació inicial del present P.G.O. en tant que es mantingui.

B) Tipus d'edificació.

Edificació aïllada, no referida a alineacions de vial.

C) Condicions d'edificació.

1. Es conservarà l'edificació actual, permetent-se augmentar l'edificabilitat en un màxim del deu per cent sobre l'existent a la data d'aprovació inicial del present P.G.O., mitjançant obres de millora que no desvirtuin el caràcter de l'edifici ni dels espais ajardinats.
2. No obstant, a les parcel·les de més de dos mil m² s'autoritza una altra edificació per a habitatge unifamiliar per cada mil cinc-cents m² d'excés sobre els dos mil. Aquesta nova edificació no podrà superar els 400 m² de sostre, essent la resta de condicions les mateixes que per la zona nº14, art. 77, c) 3 i 4.

80. Clau 17, Industrial edificació contínua I.

A) Definició i ús.

1. Correspon a àrees desenvolupades, amb ús industrial i edificació ocupant gran part de la parcel·la.
2. Per raó de llur funció són:
 - a) Usos admesos: industrial i magatzems.
 - b) Usos compatibles: oficines, estacions de servei i garatges oberts al públic; comerç relacionat amb els usos anteriors, i habitatge en les condicions del punt C), 6.
 - c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41,4.

B) Tipus d'ordenació.

Edificació entre mitgares alineada a vials.

C) Condicions d'edificació.

1. Condicions de la parcel·la: superfície mínima de 800 m².

2. Alineacions a vial, com indica el plànol corresponent a sòl urbà, escala 1/1000.

3. L'alçària reguladora màxima serà de 11,20 m. als carrers ample inferior a 11,00 m., i de 13,00 m. als que el tinguin igual o superior a 11,00 m., sense indicació de nº de plantes. En funció de les necessitats industrials raonadament justificades, podran ésser superats, previ informe favorable de la C.U.B.

4. Podrà ocupar-se fins a un 80% de la parcel·la corresponent; el pati restant pot usar-se com a magatzem a l'aire lliure.

- Aquest pati pot situar-se frontalment, és a dir, reculant l'edificació respecte de l'alineació a vial, sempre que no es produeixin mitgares al descobert, o siguin tractades convenientment. El percentatge del 20% lliure d'edificació previst dins de la parcel·la industrial podrà substituir-se per cessió gratuïta i lliure de càrregues de sòl destinat a sistemes de parcs i jardins o àrees d'aparcament colindants amb la zona industrial en proporció d'un mínim de 2 m², per cada 1 m². de sòl industrial.

Aquestes cessions podran acceptar-se per sobre de la proporció mínima establerta de 2 m². per 1 m². Si convé a l'Ajuntament per aplicar-ho al pagament de la urbanització del sòl industrial corresponent, mitjançant conveni a l'efecte.

"Així mateix el percentatge del 20% lliure d'edificació podrà substituir-se mitjançant una indemnització econòmica substitutòria" (Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques d'11 de novembre de 1986).

5. Prohibits els cossos i elements volats.

6. S'autoritzarà un habitatge per cada 2.500 m². o fracció de parcel·la, amb superfície màxima de 150 m². sostre/ ha., i amb destí exclusiu a personal encarregat de vigilància i conservació de la indústria ubicada dins de la pròpia parcel·la.

D) Plans especials de vialitat:

1. Els sectors situats al barri de les Adoberies, i amb indicació "P.E." i tramats en els plànols normatius nº 3, són àmbits de planejament a desenvolupar mitjançant Plans Especials de Vialitat per fixar adequadament alineacions i rasants, i que podran ajustar però no modificar les previsions del Pla General. Dintre dels respectius àmbits hi quedarà inclòs el total ample dels vials perimetrals.

*Veure PEVAI Pla especial de Vialitat de les Adoberies aprovat definitivament per la CUB en sessió de **27/9/1989**.

Veure Modificació de PEVAI aprovat definitivament per la CUB en sessió de **27/3/1996.

2. Podran concedir-se llicències d'edificació prèvies a l'aprovació dels Plans Especials si s'acompleixen les següents condicions:

- a) Fer efectives les cessions vials que deriven del Pla General.
- b) Garantir que les alineacions i rasants no entorpiran el procés de planejament.
- c) Establir les garanties necessàries per a fer front al procés d'urbanització.

3. Les indústries afectades per la prolongació del carrer del Sol, s'adquiriran per expropiació, aplicant-se l'art. 145 de la Llei del Sòl, a efectes de la repercussió del cost d'expropiació sobre els propietaris especialment beneficiats mitjançant l'aplicació de contribucions especials.

81. Clau 17 a. Industrial edificació aïllada.

A) Definició i ús.

Correspon a edificació industrial existent.

B) Tipus d'ordenació.

Edificació aïllada.

C) Condicions d'edificació.

1. S'admeten les existents. En cas d'enderroc, la nova edificació no superarà en alçada, volum ni superfície construïda l'existent, i s'enretirarà un mínim de 4,00 m. de tots els límits de la parcel·la.
2. S'admet l'ús d'habitatge en les condicions de l'art. 80, C, 6).

82. Clau 18 b. Industrial aïllada II (Polígon ICS).

Correspon al Polígon Industrial de l'Institut Català del Sòl. Són d'aplicació amb algunes modificacions les Ordenances reguladores del corresponent Pla Parcial, que s'adjunten com a Annex nº 3 de les presents Normes.

83. Clau 19, Nova Ordenació del sòl urbà (subzones a, b, i c).

A) Definició i ús.

1. Correspon a: àrees de sòl urbà encara no edificades, i que convé ordenar de nou, per ésser inadequades les previsions del Pla anterior als fins del present Pla, o bé terrenys amb edificacions o usos inadequats, però aptes per a ser reconduïts a una classificació més adequada.
2. En funció dels diferents usos i índex d'edificabilitat, es defineixen tres subzones 19a, 19b, 19c, per les àrees definides al punt 1a); les definides al punt 1b) es zonifiquen amb dos números (19-24, 19-2), indicant el primer que es tracta d'una àrea de renovació, i el segon la clau que correspon al seu destí.
3. Cadascuna de les subzones es desenvoluparà mitjançant un Estudi de Detall, per la tramitació del qual disposarà la iniciativa privada d'un termini de dos anys a partir de l'aprovació definitiva del present Pla General. Transcorregut aquest termini sense haver-se iniciat la tramitació, podrà fer-ho l'Ajuntament amb càrrec als interessats.
4. Correspon als Estudis de Detall fixar els usos dintre del caràcter d'àrea d'habitatge que es preveu per aquests sectors.

B) Tipus d'ordenació (àrees definides al punt 1a).

A determinar pels Plans Especials.

C) Estàndards pels Estudis de Detall

	19a	19b	19c
1. Índex d'edificabilitat en m2 sostre/m2 sòl, net sobre parcel·la	1,30	0,85	0,7
2. Densitat d'habitatges per ha.	75	65	50

3. Parcel·la mínima, en m2	600	600	150
4. Alçària màxima, en m.	18,60	13,00	13,00
5. Número de plantes	PB+5P	PB+5P	PB+3P

6. Els Estudis de Detall fixaran les condicions de parcel·la mínima i màxima ocupació, podent a més reduir alçàries i nº de plantes.

7. Els Estudis de Detall han de preveure la cessió gratuïta i lliure de càrregues, en els termes de l'art. 16 de la Llei d'Adequació de l'OU. a Catalunya, i 66 del seu Reglament, de:

- 15% de la superfície de les illes del sector per parcs i jardins;
- 10 m2/habitatge destinats a centres docents;
- 6 m2/habitatge destinats a equipament esportiu.

D) Règim Urbanístic (àrees definides al punt 1b).

1. Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es programi l'actuació per adquirir el terreny.

2. Fins que no es programi l'actuació encaminada a l'adquisició del terreny per tal de destinar-lo a equipaments o espais verds, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva del present del present Pla General podrà:

- a) Efectuar obres de reparació de les edificacions, però no augmentar el volum; i
 - b) Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar el local, si és que es trasllada la indústria, a magatzem de productes per a la seva venda o distribució.
3. Les petites reparacions que exigeix la higiene, l'ornament i la conservació es podran realitzar a tot l'immoble.

84. **Clau 19, Nova Ordenació del Polígon Residencial de l'I.C.S. (subzona d).**

A) Definició i ús.

1. Correspon al Polígon Residencial de l'I.C.S., que convé reordenar, per la inadequació del plantejament heretat (de l'Instituto Nacional de Urbanización).

2. Es desenvoluparà mitjançant Plans Especials. El procés de planejament haurà de finalitzar abans que la primera etapa del Programa d'Actuació del Pla General. Havent-se desenvolupat el Pla Especial corresponent a la U.A. XV, les seves determinacions s'acompanyen com a Disposició Addicional Primera. Annex nº 1.

3. Correspon als Plans Especials fixar els usos, dintre del caràcter predominantment residencial d'aquest sector.

B) Tipus d'ordenació.

A determinar pels Plans Especials.

C) Estàndards pels Plans Especials:

1. Índex d'edificabilitat brut en m2 sostre/ m2 sòl : 0,75 m2 sostre/m2 sòl.

2. Densitat màxima: 25 habitatges/ha.

3. Els Plans Especials hauran d'acomplir les reserves de sòl per dotacions en Plans Parcials que figuren a l'Annex al Reglament de Planejament de la L.S., així com les previstes a l'art. 17, 1, a) de

la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya, essent de cessió gratuïta i lliure de càrregues totes aquelles que com a tals preveuen aquestes disposicions legals.

4. Els estàndards indicats als punt 1, 2 i 3 seran de compliment obligatori pel conjunt dels Plans Especials, però s'admetrà que, un per un, puguin separar-se, per sobre o per sota, dels dits estàndards.

85. **Clau 20 b, Remodelació.**

A) Definició i ús.

1. Corresponen a l'àrea situada entre les rieres de Fàtima i l'Espelt, que convé ordenar de nou, atesa la situació d'obsolència de l'edificació, del propi traçat urbanístic i dels usos, i el caràcter parcialment inundable del sector.

2. L'àrea es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior que promourà l'Ajuntament.

3. Correspon al Pla Especial fixar els usos que, essent preferentment destinats a usos residencials, admeten indústria fins a 3^a. categoria.

B) Tipus d'ordenació:

A determinar pel Pla Especial, recomanant un major per. d'edificació contínua, atesa la seva ubicació i actual tipus de construcció.

C) Estàndards per Pla Especial clau 20 b (U.A. XIX).

1. Índex d'edificabilitat en m2 sostre/ m2 sòl: fins a un 50% per sobre de l'existent a l'aprovació inicial del present Pla, amb un màxim de 0,50 m2 sostre/ m2 sòl.

2. Densitat d'habitatges: 30 habitatges/ha.

3. Ocupació màxima del sòl parcel·lable: 30% del sector, separant-se al màxim possible de les rieres.

4. Alçària màxima: 9,20 m.

5. Número de plantes: planta baixa i dos pisos.

6. L'ús industrial queda autoritzat en categoria 1a i 2a, i situació A i B.

7. El Pla Especial haurà d'acomplir les reserves de sòl per dotacions en Plans Parcial que figuren a l'Annex al Reglament de la L.S., així com les previstes a l'art. 17, 1, a) de la Llei d'adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya, essent de cessió gratuïta i lliure de càrregues totes aquelles que com a tals preveuen aquestes disposicions legals.

8. Tots els paràmetres i valors es referiran a l'àrea no susceptible d'inundació d'acord amb l'informe que haurà de sol·licitar-se de la Direcció General d'Obres Hidràuliques, i que caldrà incorporar a la documentació del Pla Especial.

V. RÈGIM URBANÍSTIC DE SÒL URBANITZABLE.

V.1. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

85 bis. **Clau 21, Sectors de desenvolupament residencial.**

1. Usos i topologia: habitatge unifamiliar i plurifamiliar i el que, essent coherents amb ell, prevegi el P.P.O.
2. Els estàndards mínims per a sistemes locals seran els que preveu el Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, i el seu Annex, i la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, i com a mínim el que fixi el plànol nº 3.
3. L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m² de sostre per m² de sòl, i la densitat de 20 habitatges/ha.

V.2. SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

86. **Clau 22, sectors de desenvolupament residencial.**

1. Aquesta classe de sòl es manté en reserva per a necessitats futures de tipus residencial. El seu desenvolupament tindrà lloc mitjançant Programes d'Actuació Urbanística.
2. Per a la programació d'aquest sòl es tindran en compte les disposicions de la Llei del Sòl i els seus reglaments.(art. 142 Reglament del Planejament).
3. Usos i tipologia: habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres.
Són usos compatibles els assenyalats: b), d), h), i), j), k), l), m), n), a l'art. 41.4 de la present normativa.
Queden exclosos la resta d'usos definits al mateix article 41,4.
Els P.A.U. no podran presentar usos alternatius als abans dits.
4. La dimensió mínima d'una actuació serà de 10 ha., sempre i quant disposi d'accés directe o se n'asseguri l'execució des d'un vial important existent, i assumeixi una part proporcional del sòl classificat clau 2 c dintre del perímetre del S.U.N.P.
La dimensió màxima correspon a la totalitat del S.U.N.P.
5. Els estàndards mínims per a sistemes locals seran els que preveu el Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, i el seu Annex, i la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
6. En el desplegament dels futurs Plans Parcial d'Ordenació, les reserves de sòl per a les cessions reglamentàries de sistemes locals es situaran a l'interior de les àrees identificades amb la clau 22, que són les de referència per l'índex d'edificabilitat brut.
7. L'edificació serà sempre unifamiliar, corresponent a parcel·la mínima de 600 m². per habitatge.
L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m². de sostre per m². de sòl, i la densitat de 10 habitatges/ha.
8. El programa d'Actuació que doni lloc a una actuació de les previstes a aquest capítol haurà de resoldre totalment les necessitats del sector proposat, solucionant en particular els problemes d'evacuació d'aigües residuals i dotació d'equipaments i espais lliures.

P.A.U. del Sector Pla de la Maça. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la C.U.B. en sessió de 16/10/91)

Definició de dos sectors de sòl urbanitzable:	SPP1	SPP2	TOTAL
	167061 m ²	180627 m ²	347688 m ²

VI. RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE.

87. A) Definició i ús.

1. Comprèn aquell sòl que, pel seu interès agrícola, ramader, forestal o paisatgístic, per les seves dificultats topogràfiques o per manca de necessitat, queda exclòs del desenvolupament urbà.

2. En el sòl no urbanitzable només es poden edificar instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes i/o forestals, inclòs en el cas l'habitatge unifamiliar corresponent, i el no vinculat en les condicions que es regulen per cada tipus.

També, acreditant la seva necessitat d'instal·lació en medi rural, es podran construir edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social.

B) Definició de nucli de població.

S'entén que es formarà quan, per usos diferents dels vinculats a explotacions agrícoles i ramaderes, apareguin tres noves edificacions dins d'una àrea inclosa en una circumferència de radi inferior a 200 m.

C) Tramitació de les llicències.

Les sol·licituds de llicència en aquest tipus de sòl es tramitaran sempre pel procediment de l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

D) Tipus:

Segons la seva regulació es determinen els següents:

- de protecció agrícola i ramadera, clau 23.
- forestal, clau 24.

E) Conreu en sòl rústic:

A efectes de segregació, la unitat mínima de conreu en sòl rústic, per a la zona d'Igualada, atenent el Decret 169/1983 de 12 d'abril és la següent:

- .- 4,5 Ha per a la zona de secà.
- .- 1 Ha per a la zona de regadiu.

88. Clau 23, de protecció agrícola i ramadera.

1. Només s'autoritzaran habitatges unifamiliars afectes a explotacions i granges. Per la seva construcció caldrà que el sol·licitant justifiqui la necessitat de l'obra mitjançant projecte que es sotmetrà a informe previ de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, i caldrà tramitar d'acord amb l'art. 44 del Reglament de Gestió.

2. No es fixa parcel·la mínima i per l'atorgament de la llicència caldrà que s'inscriui al Registre de la Propietat la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.

3. L'habitatge complirà les següents especificacions:

- superfície màxima edificada: 250 m² per habitatge
- alçària: 6,5 m. equivalents a pl. baixa i pis
- separacions: 20 m. a eix de camins rurals
7 m. a altres partions.

No es regula l'edificabilitat per construccions auxiliars afectes a l'explotació.
No es podran aixecar edificis característics dels conjunts urbans.

4. Les granges es regiran per les seves condicions específiques, art. 63 a 65 de la present Normativa.

No es fixen condicions de volum, però sí la obligatorietat d'una faixa perimetral de 20 m., lliure de tota edificació, que haurà d'ésser plantada d'arbres.

Es prendran les mesures necessàries per evitar la contaminació de les aigües, superficials o subterrànies; en cas de detectar-se, l'Ajuntament ordenarà l'immediat tancament de la instal·lació.

5. L' habitatge i la granja seran incompatibles dintre d'una mateixa parcel·la mínima.

89. Clau 24. Forestal.

No s'autoritzarà l'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats ni de granges.

**VII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA PROTECCIÓ D'ELEMENTS
D'INTERÉS HISTÒRIC, ARTÍSTIC O NATURAL.**

(Sense contingut)

VIII. UNITATS D'ACTUACIÓ

95. Definició.

Constitueixen unitats d'actuació aquells àmbits del sòl urbà que han de ser objecte d'un tractament unitari de composició o bé han de fer front i distribuir-se les càrregues del planejament mitjançant els instruments de reparcel·lació o compensació previstos a la Llei, i que són els sectors agrupats sota les claus 11 (Àrees d'amillorament de la trama urbana), 19 (Nova Ordenació) i 20 (Remodelació),

96. Delimitació.

La delimitació de sectors s'efectua als plànols normatius número 3.

97. Ordenació.

A l'interior de cada unitat d'actuació es determinen, en general, les zones edificables que es remeten a alguna de les regulades al capítol sobre règim urbanístic del sòl, o bé queden en mans de la figura de planejament que les ha de desenvolupar.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys que dins de cada unitat es destinen a parcs, jardins, vials i equipament.

98. Desenvolupament de les Unitats d'Actuació.

1. Les unitats d'actuació que es desenvolupin mitjançant Estudi de Detall haurà de fer efectiva la cessió de sòl dels espais dits lliures de càrregues, gravàmens i ocupants anteriorment a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del propi Estudi de Detall.

2. Les Unitats d'Actuació que exigeixen per a la seva execució la formació de Plans Especials estan sotmeses a la condició de cedir gratuïtament i lliure de càrregues els terrenys assenyalats com les claus 2 i 3, al plànol d'ordenació a escala 1/1000, i com a mínim els assenyalats als articles 83 i 85.

3. El desenvolupament de les Unitats d'Actuació serà el que es fixa al quadre adjunt.

4. A la Unitat d'Actuació I, les cessions per a parcs i jardins i equipament hauran de concentrar-se a l'illa definida pels carrers de Sta. Caterina, La torre, St. Magí i l'Aurora.

5. UNITAT D'ACTUACIÓ XI (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió **18-7-90**)

Aquesta unitat queda desdoblada en dues unitats:

- U.A. XI-A i U.A. XI-B, podent desenvolupar-se independentment cadascuna. Els límits de les U.A. queden grafiats en el plànol d'ordenació nº 3.
- Les dues unitats queden qualificades de Clau 19 a. Nova ordenació del sòl urbà.
- Índex d'edificabilitat neta sobre parec-la serà de: 1.30 m2 sostre/m2 sòl.
- Nombre d'habitatges : 75 ha/Ha.
- Cessions i urbanització de les Unitats d'Actuació:

UNITAT D'ACTUACIÓ XI-A

A/- Cessió del vial de 20 metres prolongació del carrer de Vallbona, sense urbanitzar.

B/- Cessió i urbanització del semivial corresponent a la prolongació de l'Av. del Dr. Pasteur, a nivell de rasant del terreny, excloent-hi l'execució del pas elevat.

UNITAT D'ACTUACIÓ XI-B

A/- Cessió i urbanització del semivial corresponent a la prolongació de l'Av. del Dr. Pasteur, a nivell de rasant del terreny.

B/- Manteniment de l'alineació establerta en el Pla General d'Ordenació, en el xamfrà de l'Av. del Mestre Montaner.

C/- Cessió i urbanització de les zones verdes i d'equipaments previstos a l'art. 83 C-7.

Les dues unitats d'actuació es poden desenvolupar mitjançant Estudis de Detall, Projecte d'Urbanització i parcel·lació, així com la corresponent reparcel·lació en cas de ser més d'un propietari.

6.- (Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques d'11 de novembre de 1986.- Es suprimeix, pel que fa a les U.A. XXI-B i XXI-C, l'obligatorietat de redactar un Pla Especial, establint, per contra, l'obligatorietat de redactar l'oportú Estudi de Detall a efectes de concretar la ubicació dels volums resultants).

Nº.	TIPUS	SUP.	ZONES	EDIFICAB.	HAB/HA	DIBUIXAT VERD EQUIP.	NORMATIVA VERD/EQUIP.	ALTRES REQUISITS
I	P.E.	20.001	11a	1,00+ 0,40	85	--	mínim fixat per art. 74,5	cessió i urbanitza ció vials
CAL FONT Aprov. def. per C.U.B. 13-3-91								
III	E.D.	345	--	--	--	--	--	veure art. 72 C) e)
Pendent de desenvolupament								
IV	E.D.	8.756	11b	1,10	90	--	mínim conjunt 30%	cessió i urbanitza ció vials
Aprov. Def. per C.U.B. 20-12-99								
V	P.E.	21.440	19a	1,30	75	--	15% / 16m2/habg.	-----
Refós al P.G.O.								
VI	E.D.	4.923	11b	1,10	90	--	mínim conjunt 30%	-----
Pendent de desenvolupament								
X	*	13.832	3a/14a	**	--	--	1.671	* proposta conveni urbanístic ** fixat per normativa
Refós al P.G.O.								
XI-A	E.D.	9147	19a	1,30	75	--	15%	cessió
XI-B	E.D.	23827				--	16m2/habg.	i urbanitza ció vials
Aprovació def. per C.U.B. 24-3-94 el desdoblament En tràmit la UA XI-A								
XII	P.E.	17.029	19c	0,7	50	--	15% sup. bruta mínims Annex R.P. Llei Adequació	cessió i urbanitza ció vials
En tràmit								

Nº.	TIPUS	SUP.	ZONES	EDIFICAB.	HAB/HA	DIBUIXAT VERD EQUIP.		NORMATIVA VERD/EQUIP.	ALTRES REQUISITS
XV	P.E.	328.066	3/19d 2	0,75	25	3.591	111.147 11.781	mínims Annex R.P. Llei Adequació	cessió i urbanitza ció vials
LES COMES I Aprovació def. per C.U.B. 6-6-84									
XVI	P.E.	173.760	2/19d	0,75	25	44.840	--	mínims Annex R.P. Llei Adequació	cessió i urbanitza ció vials
LES COMES II Aprovació def. per C.U.B. 30-9-92									
XVII	P.E.	45.750	9d	0,75	25	-	-	mínims Annex R.P. Llei Adequació	cessió i urbanitza ció vials
LES COMES III Aprovació def. per C.U.B. 21-6-95									
XVIII	P.E.	5.672	19c	0,7	50	--	--	--	cessió i urbanitza ció vials
En tràmit									
XIX	P.E.	15.610	20b	0,85	30	--	--	mínims Annex R.P. Llei Adequació	cessió i urbanitza ció vials
En tràmit									
XX	E.D.	3.240	11a	1,00+ 0,40	75	--	--	mínim fixat per art.74,5	----
Aprov. Def. per C.U.B.									
XXI-B	E.D.	8.540	11b	--	-	480	--	--	--
Pendent de desenvolupament									
XXI-C	E.D.	3.730	11b	--	-	--	--	--	--
Pendent de desenvolupament									
XXII	E.D.	7.549	11b	1,10	75	--	--	mínim con- junt 30%	cessió i urbanitza ció vials
XXIV	ED	4.627	11b	1,10	75	--	--	mínim con- junt 30%	conveni urbanís- tic
Aprovació definit. per C.U.B. 20-4-90									
XXV	Illa hotel Amèrica								

1a. DILIGÈNCIA: per a fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 21-III-86 va acordar: 1r.- Donar-se per assabentada del compliment de les prescripcions contingudes en l'acord de 12-II-86 i, procedir a la publicació de l'aprovació definitiva de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Igualada, en el benentès que en el quadre de característiques de les Unitats d'Actuació es corregeix la densitat corresponent a les zones 11a., 11b, 19a que ha d'ésser de 75 habitatges/ha. en compliment de la prescripció c) de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona".

Barcelona, 11 d'abril de 1986
LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA

2a. DILIGÈNCIA: per a fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 21-III-86 va acordar: 2n.- Mantenir la suspensió de l'executivitat pel que respecte a la Unitat d'Actuació XXII, per quant no s'ha incorporat a l'expedient de la Revisió del Pla General d'Ordenació l'informe del Departament de Sanitat al que es feia referència en l'apartat segon de l'acord de 12-II-86.

Barcelona, 11 d'abril de 1986
LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En cas de discrepància entre el contingut de les Normes Urbanístiques escrites i els plànols d'ordenació prevaldran les primeres.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA EDIFICACIONS FORA D'ORDENACIÓ

Els edificis existents o amb llicència anterior a l'aprovació del Pla i que resultin disconformes amb ell per superar en alçada, fondària u ocupació les mides permeses en el mateix, o bé resultin amb usos disconformes o prohibits, no es consideraran, mentre subsisteixin, fora d'ordenació, essent-hi d'aplicació l'article 45 de la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.

Per tant a tots aquells que, per raó del planejament, no hagin d'ésser expropiats, cedits gratuïtament o bé enderrocat, s'hi podran efectuar obres de consolidació i modernització, a més de les reparacions requerides per raó d'higiene, ornament i conservació, mentre subsisteixin.

SEGONA SUSPENSÍO DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES

Resta suspesa la concessió de llicències d'edificació, parcel·lació i enderrocament als àmbits assenyalats com de suspensió al "Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències, que s'acompanya com a plànol nº 9 del present Pla".

Quan el motiu de la suspensió es degut a constituir les determinacions del present Pla canvi en la classificació d'usos respecte de les previsions del vigent Pla, s'entendrà la suspensió com a total.

Quan el motiu de la suspensió rau a la modificació de l'edificabilitat (en forma de coeficient, fondària, nº de plantes, etc), la suspensió és condicionada, i poden atorgar-se llicències basades en el règim vigent sempre que es respectin també les determinacions d'aquest Pla.

En ambdós casos, la suspensió s'inicia amb l'aprovació inicial del present Pla i té una durada d'un any prorrogable de conformitat a l'article 5.4. de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

TERCERA TRAMITACIÓ I GESTIÓ DE FIGURES URBANÍSTIQUES DINS DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ. **(DEROGADA)**.

DILIGÈNCIA: per a fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 21-III-86 va acordar: suprimir el text de la Disposició Transitòria 3ª en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 12-II-86.

Barcelona, 11 d'abril del 1986
LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA

QUARTA PARCEL·LA MÍNIMA

Les parcel·les inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació provisional del present Pla i que siguin inferiors a les mínimes admeses pel mateix, resultaran edificables amb els mateixos paràmetres previstos pel Pla per aquelles que compleixin la superfície mínima.

CINQUENA.EDIFICACIONS DISCONFORMES AMB LLICÈNCIA ANTERIOR A L'APROVACIÓ INICIAL

Les construccions no acabades, però amb estructura completa, que disposessin de llicència d'obres anterior a l'aprovació inicial del present Pla, podran finalitzar-se en les condicions d'aquella llicència, encara que resultin disconformes amb els paràmetres del present Pla, a no ser que aquest prevegi destinar a sistemes generals els terrenys on s'ubiquen.

A l'efecte de finalitzar les obres l'Ajuntament concedirà pròrroga o nova llicència, segons correspongui.

SISENA. APERTURA VIAL PROLONGACIÓ DE ST. JOSEP I LLEIDA

L'apertura dels carrers prolongació de St. Josep i Lleida dintre del Polígon Industrial resta condicionada al desplaçament de la N-2, i no s'executarà fins un mínim de tres anys després de l'execució de l'esmentat desplaçament.