

**TEXT REFÓS DE L'ORDENANÇA REGULADORA DE L'ÚS RELIGIÓS I ELS
LLOCS DE CULTE**

**I MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 76, 77, 77b, 77c, 77 d, 77e, 77 h, 79, 79a,
80, 81, 82 I 83 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ D'IGUALADA**

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL PRELIMINAR

TÍTOL I. DE L'ÚS RELIGIÓS EN EL PLANEJAMENT

TÍTOL II. DELS LLOCS DE CULTA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS FINALS

- **Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 29 de març de 2007.**
- **NORMATIVA URBANÍSTICA DELS ARTICLES ABANS DE LA MODIFICACIÓ.**
- **NORMATIVA URBANÍSTICA DELS ARTICLES MODIFICATS.**
- **DISPOSICIÓ ADDICIONAL 25 ena.**

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El creixement de la població que ha experimentat la societat en els darrers anys, ha comportat l'arribada de noves cultures, que s'afegeixen a la ja existent, i que presenten una gran diversitat d'hàbits, de costums i de creences.

Davant d'aquesta realitat, l'obligació de les administracions, entre elles la local, ha de ser afavorir la integració d'aquesta diversitat dins d'una ciutat cohesionada, en la que tots els seus habitants puguin conviure. La diversitat descrita pot donar peu a un problema de convivència al confluir diferents usos i costums en un mateix espai.

Periòdicament, les administracions públiques han anat adaptant la normativa reguladora a les realitats canviants al llarg del temps. En aquesta línia, l'Ajuntament d'Igualada ha redactat diverses ordenances per regular l'ús recreatiu, l'ús comercial, etc.

La incorporació de noves creences i cultes religiosos aconsella, en el marc de la llibertat religiosa establerta a la Constitució Espanyola i a la Llei Orgànica 7/1980 de Llibertat Religiosa, regular la seva implantació dins del municipi, amb la voluntat de garantir la cohesió de la ciutat, i evitar la presència d'usos incompatibles entre ells.

Per això exposat, s'ha redactat la present ordenança que regula la localització dins del municipi de l'ús religiós, definit a l'article 41 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada –aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió duta a terme el dia 12 de febrer de 1986-, i les condicions específiques d'emplaçament dels llocs de culte, és a dir, dels edificis i locals que estan destinats principalment al culte, sens perjudici que s'emprin alternativa o esporàdicament per a d'altre tipus d'usos (concerts, reunions, ensenyament religiós).

En efecte, dins dels llocs de culte trobem diferents tipologies, des dels d'accés restringit, emprats per poques persones, fins als que compten amb una gran concurrència de persones, oberts al públic en general. Els primers, estan exclosos de l'aplicació d'aquesta ordenança. Els segons aconsellen definir en el planejament urbanístic el seu emplaçament. Alhora, en la mesura que en ells s'hi reuneixen gran quantitat de persones, que fan notar la seva presència tan durant la celebració religiosa, com a la sortida i entrada dels mateixos, i amb la voluntat d'assolir un nivell de protecció de les persones, d'acord amb les finalitats de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, els llocs de culte han de sotmetre's al règim d'aquest text legal i, en particular, al règim de la llicència ambiental de l'annex II.2, en aplicació del codi 12.34 "qualsevol altra activitat o instal·lació amb incidència ambiental i que no estigui inclosa en l'annex I o en l'annex III.1" del Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el municipi d'Igualada.

Article 2. Objecte

L'objecte de l'Ordenança es la regulació de l'emplaçament de l'ús religiós -definit a l'article 41 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació-, dins del municipi d'Igualada, i les condicions d'instal·lació dels llocs de culte relacionats amb aquests ús.

S'exclouen de l'aplicació d'aquesta ordenança els llocs de culte, ja existents, amb un aforament inferior o igual a trenta persones, així com els llocs de culte, ja existents, que estiguin declarats Béns Culturals d'Interès Nacional o Béns Culturals d'Interès Local.

Article 3. Definició dels llocs de culte

Tenen la consideració de llocs de culte, als efectes d'aquesta ordenança, els edificis o locals de pública concurrència, el destí principal del quals és el culte, sens perjudici que s'utilitzin alternativa o esporàdicament per a d'altres tipus d'usos (concerts, reunions, ensenyances religioses, etc.).

TÍTOL I. DE L'ÚS RELIGIÓS EN EL PLANEJAMENT

Article 4. Localització de l'ús religiós

De conformitat amb el Pla General d'Ordenació d'Igualada, l'ús religiós s'admet en les claus urbanístiques que s'assenyalen a continuació, algunes de les quals són objecte de modificació en aquest sentit.

En particular, es modifiquen per tal d'admetre l'ús religiós els articles següents:

- Article 76 (clau PA "plurifamiliar aïllat").
- Article 77 (clau 14a i 14 b "blocs oberts baixos grau I"); 77b (clau 14c "comercial"); 77c (clau 14d "volumetria específica"); 77 d (clau 14e "comercial volumetria específica"); 77e (clau 14f "volumetria específica"); i 77 h (clau 14c' "terciari").
- Article 79 (clau 16 "verd privat"); i, 79a (clau 16.1 "verd privat").
- Article 80 (clau 17 "industrial edificació contínua I").
- Article 81 (clau 17a "industrial edificació aïllada").
- Article 82 (clau 18b "industrial aïllada II -polígon ICS-").
- Article 83 (clau 19 "nova ordenació subzones a, b,c")

CLAU URBANÍSTICA		Article	USOS ADMESOS Vigent PGO	Proposta MPPGO ordenança
Clau 3 b	Sistema d'equipaments	69	SÍ	SÍ
Clau 6	Conservació centre històric i àrea d'inf	72	SÍ	SÍ
Clau 7, 8, 9, 10	Edificació contínua grau I,II, III i esp.	73	SÍ	SÍ
Clau 8 v.e.	Volumetria específica (Av. Gaudí,10)	(73.1)	NO	SÍ

Clau 10a	Edificació contínua. Especial passeig St. Magi	73 a	SI	SI
Clau 11a, 11b	Àrees d'amillorament de la tram urb.	74	SÍ	SÍ
Clau 12a, 12b	Ordenació volumètrica anterior	75	SÍ	SÍ
Clau 13	Blocs oberts alts	76	SÍ	SÍ
Clau 13a	Blocs oberts alts–volumetria específica	76 a	SI	SÍ
Clau 13b	Blocs oberts alts	76 b	SI	SÍ
Clau 13b'	Unifamiliar adossat	76 c	NO	NO
Clau 14a, 14b	Blocs oberts baixos grau I	77	NO	SÍ
Clau 14c	Comercial	77 b	NO	SÍ
Clau 14c'	Terciari (taller, comercial)	77 h		SÍ
Clau 14d	Volumetria específica	77 c	NO	SÍ
Clau 14e	Comercial volumetria específica	77 d		SÍ
Clau 14f	Volumetria específica	77 e	NO	SÍ
Clau 14g	Volumetria específica	77 f	SI	SI
Clau 14h	Volumetria específica	77 g	SÍ	SÍ
Clau 15, 15a	Blocs oberts baixos grau I, II	78, 78 a	No es permet l'ús públic d'espectacles, però sí tots els altres, admetent-se tant sols en el benèfic i sanitari, els consultoris i dispensaris	SÍ
Clau 16	Verd privat	79	NO	SÍ
Clau 17	Industrial edificació contínua I	80	NO	SÍ
Clau 17a	Industrial edificació aïllada	81	NO	SÍ
Clau 18a	Industrial aïllada I		NO	SÍ
Clau 18b	Industrial aïllada II	82	NO	SÍ
Clau 19	Nova ordenació subzones a, b, c	83		SÍ
Clau 19d	Residencial volumetria específica PE	84	SÍ	SÍ
Clau 20	Remodelació	85	Correspon al PE fixar els usos.,eque essent pref. Destinats a usos residencials. Admeten industria fins a 3a categoria	SÍ
PEMU LES COMES I				
Clau 19dI, II, III	Residencial	2, 3, 4	NO	NO
Clau 19d/IV	Residencial plurifamiliar i comercial	5	NO	NO
Clau 19V	Comercial	6	NO	NO
PEMU LES COMES II				
RU-I, IIa i IIb	Residencial unifamiliar	15, 16	NO	NO
RU-III	Residencial unifamiliar	17	NO	NO
RU-IV	Residencial unifamiliar	17	NO	NO
RP-I i II	Residencial plurifamiliar	18, 19	NO	NO
PEMU LES COMES III				
RUA/RUAP	Residencial unifamiliar	15	NO	NO
RUF	Residencial unifamiliar	16	NO	NO
RP-T	Residencial plurifamiliar terciari	17	NO	NO
PLA DE LA MASSA				
RHUAA	Residencial habitatge unifamiliar aïllat o aparellat	19	NO	NO
RHUAG	Residencial habitatge unifamiliar agrupat	20	NO	NO

MPPGO N-II				
19d VI i VII	Zones comercials	Cap III	NO	NO
Clau 19X	Residencial plurifamiliar comercial	Cap IV	NO	NO
Clau X	Centre direccional	Cap V	NO	NO
MPPGO CAL SALINES				
UO1	Unitat d'ordenació 1	12,13,14	SI	SÍ
UO2	Unitat d'ordenació 2	12,13,14	SI	SÍ
MPPGO EIXOS AV GUIMERA I AV GAUDÍ				
PA	Plurifamiliar aïllat	76 d	NO	SI
16.1	Verd privat	79 a	NO	SI

Article 5. Especificacions a l'admissió de llocs de culte

No obstant el que disposa l'article anterior, no s'admet la localització de llocs de culte en els casos següents:

- a) En carrers de menys de 9 metres d'amplada.
- b) En edificacions que tinguin una façana inferior a 8 metres d'amplada.

TÍTOL II. DELS LLOCS DE CULTE

Article 6. Emplaçament dels llocs de culte

Els llocs de culte hauran de situar-se en una edificació, aïllada o entremitgeres, en la qual es prohibeix expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar.

El lloc de culte, com a espai destinat a la celebració d'actes culturals, se situarà preferentment a la planta baixa de l'immoble en el qual podran realitzar-se d'altres activitats com reunions, ensenyament religiós, pròpies de l'ús sociocultural. Alhora, s'admet l'habitatge unifamiliar en planta pis, que es destini a persones relacionades amb el culte religiós.

Article 7. Excepcions a l'emplaçament dels llocs de culte

S'exceptua del que disposa l'article anterior, els espais habilitats per a la pràctica d'actes culturals dins d'altres recintes o edificacions com cementiris, hospitals, tanatoris o establiments similars.

Article 8. Paràmetres de l'edificació

La forma, composició i volumetria de l'edificació on se situï el lloc de culte s'ajustarà als paràmetres de la clau urbanística i del seu entorn.

En tot cas, l'edificació haurà de tenir una alçada mínima de 3,20 metres als espais destinats a la celebració d'actes culturals, i de 2,50 metres a la resta de zones ocupades per d'altres usos.

Article 9. Subjecció a llicències

La construcció d'una edificació per a destinar-la a lloc de culte, o l'execució d'obres per a adaptar una edificació existent resta sotmesa a l'obtenció de llicència d'obres i de llicència municipal

d'activitats –aquesta darrera de conformitat amb l'annex II.2 del Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental-.

L'edificació haurà d'adaptar-se, en allò que sigui d'aplicació, al Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i, en particular, allò referent a seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi, seguretat d'utilització, higiene, salut i protecció del medi ambient, i protecció contra el soroll.

Article 10. Altres condicions

Els espais destinats a la celebració d'actes culturals tindran un aforament d'1,50 metres quadrats per persona de superfície útil, lliure d'altres funcions; i han de tenir un aïllament mínim a soroll aeri de 55 dB (A) en general i 60 dB (A) si s'implanten en una zona de sensibilitat acústica alta.

Pel que fa al seu nivell d'accessibilitat, hauran de disposar d'un itinerari adaptat; i, de dues cambres higièniques adaptades, en els termes que assenyala el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Els llocs de culte existents a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, en el cas que efectuïn obres d'ampliació o de reforma, hauran de sol·licitar llicència d'obres i llicència municipal d'activitats; i hauran d'ajustar-se a les normes d'aplicació en matèria de seguretat.

Els llocs de culte existents a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança que restin disconformes pel que fa a l'ús urbanístic, es poden mantenir, però no es podran autoritzar obres d'ampliació, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions on se situen.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA. L'entrada en vigor d'aquesta ordenança suposarà la derogació de totes les anteriors disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin a la mateixa.

SEGONA. L'ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data que resulti una vegada aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicada, als efectes de la seva executivitat, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya; i, regirà de forma indefinida fins a la seva derogació o modificació.

- **Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 29 de març de 2007.**

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 29 de març de 2007, ha acordat:

- 1 - Aprovar definitivament l'Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte i , la modificació dels articles 76, 77, 77b, 77c, 77d, 77e, 77h, 79, 79a, 80, 81, 82 i 83 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la normativa urbanística dels articles que es modifiquen correctament articulada, tot assenyalant el contingut dels articles vigents i la modificació normativa proposada, tot indicant si l'articulat de l'Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte s'afegeix en la normativa del Pla general d'ordenació com una disposició addicional més, concretament la 25 ena.
- 2 -Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i ebn format de tractament de textos en compliment del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament d'Igualada.

En compliment de l'acord descrit, s'ha redactat el present Text refós que incorpora a continuació:

- la normativa urbanística dels articles que es modifiquen correctament articulada
- la normativa urbanística dels articles ja modificats correctament articulada .
- L'articulat de l'Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte s'afegirà a la normativa del Pla general d'ordenació com una disposició addicional més, concretament la 25 ena.

• **NORMATIVA URBANÍSTICA DELS ARTICLES ABANS DE LA MODIFICACIÓ**

76 d. **Clau PA. Edificació plurifamiliar aïllada.** (d'acord amb la MPPGO. Definició de vialitat i Ordenació de Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments a la trobada dels eixos Av. Àngel Guimerà, Av. Gaurdí i l'Av. Mare de Deu de la Pietat, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data **08/07/05**).

A) Definició i usos

1. Correspon a edificació plurifamiliar aïllada.

2. Usos admesos:

- Habitatge plurifamiliar en plantes pis i baixa.
- Comercial, oficines i garatge en planta baixa, sempre que no hi hagi l'ús residencial

B) Tipus d'Ordenació

Edificació en bloc obert aïllat.

A) Condicions d'edificació

- Parcel·la única
- Edificabilitat: 3.600 m2 de sostre.
- Densitat: 40 habitatges
- Nombre de plantes: PB+4PP (15.80 ml)
- Alineacions: reculada mínima de 5 ml a tot el perímetre de la parcel·la.

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 lindar posterior 4m.

Per parcel·les situades al P. Verdaguer 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 lindars 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 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

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.

79.a **Clau 16.1, Verd privat** (d'acord amb la MPPGO. Definició de vialitat i Ordenació de Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments a la trobada dels eixos Av. Àngel Guimerà, Av. Gaurdí i l'Av. Mare de Deu de la Pietat, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data **08/07/05**).

B) 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 PGO en tant es mantingui.

C) Tipus d'edificació:

Edificació aïllada no referida a alineacions de vial.

C) Condicions d'edificació

1. Es conservarà l'edificació actual de 350 m2 de sostre.
2. Es permet la construcció d'un nou habitatge unifamiliar aïllat de 400 m²/sostre, de PB + PP, amb utilització de l'espai sotacoberta d'acord amb l'ordenança municipal.

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.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA - ANNEX 3

ORDENANCES REGULADORES DEL POLÍGON INDUSTRIAL

1a. CATEGORIA D'INDÚSTRIA

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió 18/7/90).

I. Indústria gran.- - Parcel·la superior a 7.000 m2.

- Possibilitat de varis accessos. Un accés per a cada 2.500 m2 de parcel·la més un accés per a la fracció.

- L'aparcament serà a l'interior de les parcel·les.

II. Indústria mitja.- - Parcel·la compresa entre 3.000 i 7.000m2.

- Podrà tenir un accés per a cada 1.500 m2 de parcel·la, més un accés per a la fracció.

- L'aparcament serà a l'interior de la parcel·la.

III. Indústria petita.- - Parcel·la entre 500 i 3000 m2.

- Un màxim de dos accessos i un accés de servei per a la part posterior si té vial posterior.

- L'aparcament serà fora de la parcel·la.

2a. SEGREGACIÓ DE PARCEL·LES

S'estableix com a parcel·la mínima indivisible la de 250 m2., podent el Servei corresponent del I.N.U.R., I.C.S., i en el seu cas, els propietaris particulars, reparcel·lar i subdividir parcel·les, respectant la limitació anterior.

L'obligatorietat de l'Estudi de Detall ha estat suprimit considerat-lo desproporcionat en constituir una demora considerable. Quan s'agrupin els volums edificables, els volums resultants han de tenir una disposició que impedeixi la formació de parets mitgeres al descobert. (*Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12 de setembre de 1986*).

3a. AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES

Es permet l'agrupament de parcel·les per formar una de majors dimensions.

L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents Ordenances.

4a. COMPOSICIÓ DE PERFILS

Dins de les parcel·les s'estableixen els següents criteris de composició:

A. Edificis per a naus de fabricació o emmagatzematge.

- B. Blocs representatius.
- C. Espais lliures per a aparcaments.
- D. Construccions accessòries.

A. Edificis per a naus de fabricació o emmagatzematge.

La superfície a dedicar a aquests edificis no té més limitacions que les ocupacions i distàncies a límit màximes que fixen les presents Ordenances.

B. Blocs representatius.

Comprèn els destinats a despatxos, oficines, sales de recepció i conferències, laboratoris d'investigació i, en general, tots els que, depenent administrativament de la indústria, no es dediquin a processos de fabricació.

Els blocs representatius en cas d'existir tindran com a màxim 10,00 m. de profunditat en el cas de que es trobin adossats a naus o a altres edificis i 15,00 m. en el cas de que siguin exempts amb il·luminació per ambdós costats.

C. Espais lliures per a aparcaments.

La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dintre de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus de fabricació, emmagatzematge i blocs representatius inclosos en els apartats A i B.

Queden excloses d'aquesta norma les indústries petites que pertanyen a III categoria, en les quals es considerarà suficient, en ordre als aparcaments, la zona de reculada disposada en l'Ordenança núm. 7.

D. Construccions accessòries.

Són totes les necessàries pel correcte funcionament de les indústries, per exemple dipòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneies, habitatges, estacions transformadores, etc.

El seu emplaçament, forma i volum són lliures sempre que estiguin degudament justificats i respongui a un disseny encertat.

L'alçada de les xemeneies serà com a mínim $H = 1,5 h$, sent h l'alçada de l'edifici veí més alt.

5a. ESPAIS COMUNS

Corresponen a :
a. Espais lliures
b. Centres comunals
c. Xarxa viària

a. Espais lliures.

.- A ells pertanyen les zones verdes d'ús públic.

.- Queda prohibida l'edificació sobre els mateixos.

.- Es permet el pas de línies aèries de conducció elèctrica.

.- La seva cura i manteniment seran a càrrec de l'Administració del Polígon, en tant que no es faci càrrec d'elles l'Ajuntament, mitjançant l'oportú conveni.

b. Centres comunals.

- Correspondran a les zones reservades a edificis de caràcter administratiu, esportiu o cultural.
- Els centres comunals són d'ús públic.
- L'ús comercial es reduirà exclusivament a establiments dedicats a exposició i venda de productes industrials i als destinats a estanc, venda de diaris, farmàcia i cafeteria.
- Quedaran ubicats en el recinte reservat a centres administratius.

c. Xarxa viària.

- Excepte en casos excepcionals degudament justificats, queda prohibit l'estacionament en les vies públiques de trànsit.
- Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies hauran d'efectuar-se en l'interior de les parcel·les.
- Únicament es permet l'aparcament de vehicles en els espais que dins del Polígon s'estableixin a aquest fi.

6a. EDIFICACIÓ PARCIAL DE PARCEL·LES.

Quant, d'acord amb els programes de desenvolupament de les diferents indústries, no sigui necessari per aquestes edificar íntegrament l'àrea completa de les parcel·les, les empreses interessades podran optar per l'edificació parcial de les mateixes, però en qualsevol cas hauran de cobrir el 30% en planta, dels m². de la parcel·la, un cop reduïdes les zones corresponents a les reculades en façanes i adjacents i respectar els percentatges senyalats en els apartats de l'Ordenança 4a. i a totes les normes i prescripcions de les restants.

7a. COMPOSICIÓ DELS FRONTS DE FAÇANA.

Els fronts de façana de les parcel·les s'ajustaran en les seves alineacions al Pla d'Urbanització del Projecte del Polígon, atenent-se a les següents normes:

- a) Els blocs representatius en cas d'existir hauran d'ubicar-se junt a la via d'accés a la parcel·la, amb la seva façana principal dins de l'alineació establerta.
- b) Frontalment, l'edificació es regularà 10 m., com a mínim, comptats a partir de l'alineació prevista en les indústries de I categoria i 5,00 m. en les restants.
- c) En les parcel·les que tinguin façana a dos o més carrers, les edificacions es regularan 5 m., en el carrer de menor importància, excepte en el cas de carrers de servei interior, en les que es regularan un mínim de 3 m. En el carrer de major importància seguiran el que indica l'apartat b).
- d) No s'admet la construcció d'edificis representatius en l'interior de les parcel·les en tant no s'hagi completat, a base d'ells, el front principal de les mateixes, considerant aquest com el situat junt a la via d'accés.
- e) Es permeten reculades parcials d'aquests blocs, quant a base d'ells s'hagi cobert més dels 2/3 de front.
La reculada permesa, pel que respecte als sortints, serà inferior a 5,00 m. i l'edificació serà contínua.
- f) En qualsevol cas, l'alineació es materialitzarà amb el tancament tipus que es fixi per al Polígon.

g) Els espais lliures obtinguts a causa de les reculades, podran destinar-se a aparcaments, zona verda de caràcter privat o ambdós. La seva cura i manteniment seran a compte de l'empresa beneficiària i l'Administració del Polígon vetllarà per l'exacte compliment d'aquesta Ordenança.

h) Queda prohibit utilitzar els espais lliures indicats en el paràgraf anterior com a dipòsits de materials, abocament de deixalles o, en general, tot el que pugui ferir l'estètica del Polígon.

i) En aquells casos en què la parcel·la industrial doni enfront a àrees destinades a habitatge o equipament públic, directament o per mitjà de vial d'ample inferior a 30 m., la reculada mínima serà de dotze m. (12 m.) i necessàriament es plantarà aquesta franja amb arbrat amb una densitat mínima d'un arbre per cada 30 m²

Aquest apartat es regularà segons el que estableix l'apartat 7.b (*Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 12 de setembre de 1986.*)

8a. SOLUCIONS DE CANTONADA

Amb el fi d'assegurar la deguda visibilitat per al trànsit en l'encontre de carrers que es creuen, les edificacions que constitueixin el cantó estaran obligades a deixar lliure, com a mínim - almenys en planta baixa- el segment format per la corda que uneix els dos punts de tangència, de la zona corca amb els dos trams rectes.

9a. EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES.

a) Totes les edificacions que es realitzen dins de les parcel·les estaran obligades a una reculada lateral mínima de 3,00 m. Queda prohibit utilitzar aquests espais com a dipòsits de materials o abocament de deixalles.

Igualment les edificacions hauran de recular-se posteriorment 5,00 m. com a mínim, en el cas de parcel·les adjuntes en els seus límits del darrera.

Les indústries que pertanyen a III categoria no estan obligades a les reculades anteriorment expressades, admetent-se parets mitgares entre parcel·les adjuntes.

Les reculades expressades es comptaran des dels límits de parcel·la que s'estableixin.

Les alineacions dels fronts de façana i les línies mitgeres laterals, objecte de reculades, es materialitzaran amb tanca tipus, excepte en els llocs d'accés a les indústries que hauran de cobrir-se amb portes practicables diàfanes i alçada de 2,00 m.

La tanca de les parcel·les serà obligatòria i estarà composta d'una part massissa amb una altura entre un mínim de 0,50m i un màxim d'1m, i d'una altra part amb elements metàl·lics fins una alçada màxima de la tanca de 2m. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **18/7/1990**)

La tanca podrà tenir dos cossos massissos a ambdós costats dels accessos, per ubicar els mòduls dels comptadors o en els límits de les parcel·les, segons el croquis que s'adjunta a la Normativa".

La construcció del tancament comú a dues parcel·les serà a compte de la indústria que primer s'estableixi, havent la segona d'abonar la despesa proporcional de l'obra abans que procedeixi a la construcció de qualsevol edifici.

b) En el cas de que no hagin estat adossats a uns altres, els edificis hauran de separar-se entre sí, com a mínim 5,00 m. en carrers amb sortida o visibilitat des del viari, i 3 m. en cas de carrers de servei interior sense visibilitat des del viari.

c) L'alçada màxima del bloc representatiu constituït del front de façana serà de 9,20 m., i el nombre de plantes de baixa i dos pisos.

En les parcel·les superiors als 15.000 m² l'alçada i composició dels blocs representatius serà lliure sempre que la reculada frontal dels mateixos sigui superior a 15,00 m. i a 25,00 m. la reculada de les naus que constitueixen el front de façana, no cobert pels blocs representatius.

L'alçada mínima lliure de cada una de les plantes serà de 2,50 m.

En planta baixa, el pis haurà d'elevat-se 0,50 m. sobre la cota del terreny mesurada en el punt mitjà del front de façana.

d) En l'interior de les parcel·les, l'alçada màxima de les edificacions es fixa en 11,20 m. En funció de les necessitats industrials raonadament justificades, podrà superar-se aquesta alçada previ informe favorable de la C.U.B.

e) Es permeten patis oberts o tancats. La dimensió mínima d'aquests patis es fixa amb la condició que en la planta d'aquell s'hi pugui inscriure un cercle el diàmetre del qual sigui igual a l'alçada de la més alta de les edificacions que el limiten i aquestes tinguin forats destinats a habitacions habitables o locals de treball.

En cas que no existeixin forats o aquests pertanyin a zones de pas o magatzems, els patis poden compondre-se segons el criteri anterior, reduint el diàmetre del cercle a la meitat de la més alta de les edificacions. La dimensió mínima dels patis no serà mai inferior a 4,00 m.

f) Es permeten semisoterranis, quan es justifiquin degudament d'acord amb les necessitats.

Es podran dedicar a locals de treball quan els forats de ventilació tinguin una superfície no menor d' 1/8 de la superfície útil del local.

g) Es permeten soterranis quan es justifiquin degudament. Queda prohibit utilitzar els soterranis com a locals de treball.

10a. ESTÈTICA DELS EDIFICIS INDUSTRIALS.

a) Es prohibeixen els elements estilístics.

b) S'admeten els elements prefabricats acceptats per les normes de la bona construcció.

c) Queda prohibit el falsejament dels materials utilitzats, els quals es presentaran amb el seu veritable valor.

d) Es permeten els arrebossats sempre que estiguin ben acabats. Les empreses beneficiàries quedaran obligades al seu bon manteniment i conservació.

e) Tant les parets mitgeres com els paràmetres susceptibles de posterior ampliació, hauran de tractar-se com una façana, havent d'oferir qualitat d'obra acabada.

f) Es prohibeix l'ús de rètols pintats directament sobre els paraments exteriors. En tot cas, els rètols emprats es realitzaran a base de materials inalterables als agents atmosfèrics. Les empreses beneficiàries són les responsables en tot moment- del seu bon estat de manteniment i conservació.

11a. CONDICIONS DE SEGURETAT.

Com a protecció de l'àrea de parcel·la serà obligatori instal·lar un hidrat cada 1.000 m³ edificats, tenint cada parcel·la dos com a mínim.

12a. USOS. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 25/11/92 i 10/4/91)

a) Usos d'indústria.

L'ús global és l'industrial i dintre d'aquest ús li són compresos els següents:

a.1: Les indústries d'obtenció, transformació i transport d'acord amb l'art. 47.5 de la normativa del Pla General d'Ordenació, o sigui:

- Categoria 2a. en situació E.
- Categoria 3a. en situació E.
- Categoria 4a.1 i 4a.2 en situació E.
- No s'admet la categoria 5a. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10/4/91.)

a.2: Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda al detall.

a.3: Els tallers de reparació.

a.4: Les estacions de servei i gasolineres.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi.

b) Ús d'habitatges.

Resta prohibit l'ús d'habitatge. S'exclouen d'aquesta prescripció les destinades a personal encarregat de la vigilància i conservació de les diferents indústries.

En aquest cas, es toleren 300 m². construïts d'habitatge per cada hectàrea de terreny, com a màxim. La superfície construïda total destinada a cada habitatge no serà inferior a 45,00 m² ni superior a 150,00 m².

En les indústries del grup I, els habitatges es consideraran dins de cada indústria, com a construccions accessòries i hauran d'ubicar-se en edificacions independents.

No podran incloure en els edificis representatius ni allotjar-se en semisoterrani.

En les indústries dels grups II i III es podran construir un màxim de 2 habitatges, en el grup representatiu, sempre i quant tinguin entrada independent de la general d'oficines.

c) Ús de garatges.

Es permet l'ús de garatges.

d) Ús de comerços. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme en sessió de 25/11/92).

No admet venda al detall.

Admet la venda a l'engròs en els casos 5.1 i 5.2

e) Ús d'oficines.

Es permet.

f) Ús públic i cultural. (anul·lat d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

g) . (anul·lat d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

h) Usos especials.

Els usos definits en l'art. 41,4, q, seran autoritzats sempre que no dificultin el correcte funcionament del Polígon Industrial.

j) Us esportiu: (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

Queda limitat a les classes 2.1 2.2 2.3 2.4

k) Us recreatiu limitat a les classes 1.1 - 1.2 - 1.6 - 1.7.

L'admissió d'aquest ús queda limitada a les finques front a l'Avinguda Països Catalans i Avinguda Europa i al carrer Gran Bretanya (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de [24/3/9325/11/92](#))

Aquest usos estan regulats més detalladament mitjançant les ordenances de regulació dels establiments de concurrència pública que establiran les condicions de la seva localització i les condicions tècniques necessàries per a la seva implantació.

13a. CONDICIONS HIGIÈNIQUES

a) Residus gasosos.

La quantitat màxima de pols continguda en els gasos o fums emanats per les indústries no excedirà a 1,50 grams per metre cúbic.

El pes total de pols emanat per una mateixa unitat industrial haurà de ser inferior a 50 kg. per hora.

Queden totalment prohibides les emanacions de pols o gasos nocius.

14a. CONDICIONS GENERALS.

A més del perpetuat en les presents Ordenances Reguladores, els usuaris de les indústries hauran d'ajustar-se a les restants normes i prescripcions legals vigents.

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 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.

• NORMATIVA URBANÍSTICA DELS ARTICLES MODIFICATS

- En negreta s'assenyala l'articulat objecte de la modificació.

76 d. **Clau PA. Edificació plurifamiliar aïllada.** (d'acord amb la MPPGO. Definició de vialitat i Ordenació de Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments a la trobada dels eixos Av. Àngel Guimerà, Av. Gaurdí i l'Av. Mare de Deu de la Pietat, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data **08/07/05**).

A) Definició i usos

1. Correspon a edificació plurifamiliar aïllada.

2. Usos admesos:

-Habitatge plurifamiliar en plantes pis i baixa.

-Comercial, oficines i garatge en planta baixa, sempre que no hi hagi l'ús residencial

-Religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.

B) Tipus d'Ordenació

Edificació en bloc obert aïllat.

D) Condicions d'edificació

- Parcel·la única

- Edificabilitat: 3.600 m2 de sostre.

- Densitat: 40 habitatges

- Nombre de plantes: PB+4PP (15.80 ml)

- Alineacions: reculada mínima de 5 ml a tot el perímetre de la parcel·la.

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; i **religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.**

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 lindar posterior 4m.

Per parcel·les situades al P. Verdaguer 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 lindars 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, i **religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició adicional 25 ena de les presents normes.**
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, i **religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició adicional 25 ena de les presents normes.**
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, Comercial Concentrat en els termes definits en l'article 41.4 d), e) i f) de la normativa vigent del P.G.O, **i religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.** 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 n^o 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; **i religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.**

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 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

3. Correspon a la parcel·la assenyalada als plànols corresponents de la documentació gràfica.
4. Usos admesos. Comercial, taller de vehicles, oficines i **religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.**

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

3. Ocupació. Ocupació total de la parcel·la
4. Edificabilitat. Edificabilitat neta sobre parcel·la de $0,95\text{m}^2$ sostre/ m^2 sòl
3. Alçària màxima. Es fixa en 4,50 m. PB
4. Separacions. Alineada a vial

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, i l'ús religiós, en les condicions que fixa la **Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes**, 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 n°14, art. 77, c) 3 i 4.

79.a Clau 16.1, Verd privat (d'acord amb la MPPGO. Definició de vialitat i Ordenació de Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments a la trobada dels eixos Av. Àngel Guimerà, Av. Gaurdí i l'Av. Mare de Deu de la Pietat, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data **08/07/05**).

E) Definició i ús:

3. Correspon al sòl urbà amb edificacions aïllades, generalment amb voltants ajardinats d'interès.

4. Només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i l'ús religiós, en les condicions que fixa la **Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes**, essent compatible qualsevol altre ús existent a l'aprovació inicial del present PGO en tant es mantingui.

F) Tipus d'edificació:

Edificació aïllada no referida a alineacions de vial.

C) Condicions d'edificació

3. Es conservarà l'edificació actual de 350 m² de sostre.

4. Es permet la construcció d'un nou habitatge unifamiliar aïllat de 400 m²/sostre, de PB + PP, amb utilització de l'espai sotacoberta d'acord amb l'ordenança municipal.

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, i **religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.**

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), **i l'ús religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.**

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.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA - ANNEX 3

ORDENANCES REGULADORES DEL POLÍGON INDUSTRIAL

1a. CATEGORIA D'INDÚSTRIA

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió 18/7/90).

I. Indústria gran.- - Parcel·la superior a 7.000 m2.

- Possibilitat de varis accessos. Un accés per a cada 2.500 m2 de parcel·la més un accés per a la fracció.

- L'aparcament serà a l'interior de les parcel·les.

II. Indústria mitja.- - Parcel·la compresa entre 3.000 i 7.000m2.

- Podrà tenir un accés per a cada 1.500 m2 de parcel·la, més un accés per a la fracció.

- L'aparcament serà a l'interior de la parcel·la.

III. Indústria petita.- - Parcel·la entre 500 i 3000 m2.

- Un màxim de dos accessos i un accés de servei per a la part posterior si té vial posterior.

- L'aparcament serà fora de la parcel·la.

2a. SEGREGACIÓ DE PARCEL·LES

S'estableix com a parcel·la mínima indivisible la de 250 m2., podent el Servei corresponent del I.N.U.R., I.C.S., i en el seu cas, els propietaris particulars, reparcel·lar i subdividir parcel·les, respectant la limitació anterior.

L'obligatorietat de l'Estudi de Detall ha estat suprimit considerat-lo desproporcionat en constituir una demora considerable. Quan s'agrupin els volums edificables, els volums resultants han de tenir una disposició que impedeixi la formació de parets mitgeres al descobert. (*Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12 de setembre de 1986*).

3a. AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES

Es permet l'agrupament de parcel·les per formar una de majors dimensions.

L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents Ordenances.

4a. COMPOSICIÓ DE PERFILS

Dins de les parcel·les s'estableixen els següents criteris de composició:

- A. Edificis per a naus de fabricació o emmagatzematge.
- B. Blocs representatius.
- C. Espais lliures per a aparcaments.
- D. Construccions accessòries.

A. Edificis per a naus de fabricació o emmagatzematge.

La superfície a dedicar a aquests edificis no té més limitacions que les ocupacions i distàncies a límit màximes que fixen les presents Ordenances.

B. Blocs representatius.

Comprèn els destinats a despatxos, oficines, sales de recepció i conferències, laboratoris d'investigació i, en general, tots els que, depenent administrativament de la indústria, no es dediquin a processos de fabricació.

Els blocs representatius en cas d'existir tindran com a màxim 10,00 m. de profunditat en el cas de que es trobin adossats a naus o a altres edificis i 15,00 m. en el cas de que siguin exempts amb il·luminació per ambdós costats.

C. Espais lliures per a aparcaments.

La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dintre de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus de fabricació, emmagatzematge i blocs representatius inclosos en els apartats A i B.

Queden excloses d'aquesta norma les indústries petites que pertanyen a III categoria, en les quals es considerarà suficient, en ordre als aparcaments, la zona de reculada disposada en l'Ordenança núm. 7.

D. Construccions accessòries.

Són totes les necessàries pel correcte funcionament de les indústries, per exemple dipòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneies, habitatges, estacions transformadores, etc.

El seu emplaçament, forma i volum són lliures sempre que estiguin degudament justificats i respongui a un disseny encertat.

L'alçada de les xemeneies serà com a mínim $H = 1,5 h$, sent h l'alçada de l'edifici veí més alt.

5a. ESPAIS COMUNS

Corresponen a : a. Espais lliures
b. Centres comunals
c. Xarxa viària

a. Espais lliures.

- .- A ells pertanyen les zones verdes d'ús públic.
 - .- Queda prohibida l'edificació sobre els mateixos.
 - .- Es permet el pas de línies aèries de conducció elèctrica.
 - .- La seva cura i manteniment seran a càrrec de l'Administració del Polígon, en tant que no es faci càrrec d'elles l'Ajuntament, mitjançant l'oportú conveni.

b. Centres comunals.

- .- Correspondran a les zones reservades a edificis de caràcter administratiu, esportiu o cultural.
- .- Els centres comunals són d'ús públic.
- .- L'ús comercial es reduirà exclusivament a establiments dedicats a exposició i venda de productes industrials i als destinats a estanc, venda de diaris, farmàcia i cafeteria.
- .- Quedaran ubicats en el recinte reservat a centres administratius.

c. Xarxa viària.

- .- Excepte en casos excepcionals degudament justificats, queda prohibit l'estacionament en les vies públiques de trànsit.
- .- Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies hauran d'efectuar-se en l'interior de les parcel·les.
- .- Únicament es permet l'aparcament de vehicles en els espais que dins del Polígon s'estableixin a aquest fi.

6a. EDIFICACIÓ PARCIAL DE PARCEL·LES.

Quant, d'acord amb els programes de desenvolupament de les diferents indústries, no sigui necessari per aquestes edificar íntegrament l'àrea completa de les parcel·les, les empreses interessades podran optar per l'edificació parcial de les mateixes, però en qualsevol cas hauran de cobrir el 30% en planta, dels m². de la parcel·la, un cop reduïdes

les zones corresponents a les reculades en façanes i adjacents i respectar els percentatges senyalats en els apartats de l'Ordenança 4a. i a totes les normes i prescripcions de les restants.

7a. COMPOSICIÓ DELS FRONTS DE FAÇANA.

Els fronts de façana de les parcel·les s'ajustaran en les seves alineacions al Pla d'Urbanització del Projecte del Polígon, atenent-se a les següents normes:

a) Els blocs representatius en cas d'existir hauran d'ubicar-se junt a la via d'accés a la parcel·la, amb la seva façana principal dins de l'alineació establerta.

b) Frontalment, l'edificació es regularà 10 m., com a mínim, comptats a partir de l'alineació prevista en les indústries de I categoria i 5,00 m. en les restants.

c) En les parcel·les que tinguin façana a dos o més carrers, les edificacions es regularan 5 m., en el carrer de menor importància, excepte en el cas de carrers de servei interior, en les que es regularan un mínim de 3 m. En el carrer de major importància seguiran el que indica l'apartat b).

d) No s'admet la construcció d'edificis representatius en l'interior de les parcel·les en tant no s'hagi completat, a base d'ells, el front principal de les mateixes, considerant aquest com el situat junt a la via d'accés.

e) Es permeten reculades parcials d'aquests blocs, quant a base d'ells s'hagi cobert més dels 2/3 de front.

La reculada permesa, pel que respecte als sortints, serà inferior a 5,00 m. i l'edificació serà contínua.

f) En qualsevol cas, l'alineació es materialitzarà amb el tancament tipus que es fixi per al Polígon.

g) Els espais lliures obtinguts a causa de les reculades, podran destinar-se a aparcaments, zona verda de caràcter privat o ambdós. La seva cura i manteniment seran a compte de l'empresa beneficiària i l'Administració del Polígon vetllarà per l'exacte compliment d'aquesta Ordenança.

h) Queda prohibit utilitzar els espais lliures indicats en el paràgraf anterior com a dipòsits de materials, abocament de deixalles o, en general, tot el que pugui ferir l'estètica del Polígon.

i) En aquells casos en què la parcel·la industrial doni enfront a àrees destinades a habitatge o equipament públic, directament o per mitjà de vial d'ample inferior a 30 m., la reculada mínima serà de dotze m. (12 m.) i necessàriament es plantarà aquesta franja amb arbrat amb una densitat mínima d'un arbre per cada 30 m²

Aquest apartat es regularà segons el que estableix l'apartat 7.b (*Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 12 de setembre de 1986.*)

8a. SOLUCIONS DE CANTONADA

Amb el fi d'assegurar la deguda visibilitat per al trànsit en l'encontre de carrers que es creuen, les edificacions que constitueixin el cantó estaran obligades a deixar lliure, com a mínim - almenys en planta baixa- el segment format per la corda que uneix els dos punts de tangència, de la zona corca amb els dos trams rectes.

9a. EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES.

a) Totes les edificacions que es realitzen dins de les parcel·les estaran obligades a una reculada lateral mínima de 3,00 m. Queda prohibit utilitzar aquests espais com a dipòsits de materials o abocament de deixalles.

Igualment les edificacions hauran de recular-se posteriorment 5,00 m. com a mínim, en el cas de parcel·les adjuntes en els seus límits del darrera.

Les indústries que pertanyen a III categoria no estan obligades a les reculades anteriorment expressades, admetent-se parets mitigares entre parcel·les adjuntes.

Les reculades expressades es comptaran des dels límits de parcel·la que s'estableixin.

Les alineacions dels fronts de façana i les línies mitgeres laterals, objecte de reculades, es materialitzaran amb tanca tipus, excepte en els llocs d'accés a les indústries que hauran de cobrir-se amb portes practicables diàfanes i alçada de 2,00 m.

La tanca de les parcel·les serà obligatòria i estarà composta d'una part massissa amb una altura entre un mínim de 0,50m i un màxim d'1m, i d'una altra part amb elements metàl·lics fins una alçada màxima de la tanca de 2m. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **18/7/1990**)

La tanca podrà tenir dos cossos massissos a ambdós costats dels accessos, per ubicar els mòduls dels comptadors o en els límits de les parcel·les, segons el croquis que s'adjunta a la Normativa".

La construcció del tancament comú a dues parcel·les serà a compte de la indústria que primer s'estableixi, havent la segona d'abonar la despesa proporcional de l'obra abans que procedeixi a la construcció de qualsevol edifici.

b) En el cas de que no hagin estat adossats a uns altres, els edificis hauran de separar-se entre sí, com a mínim 5,00 m. en carrers amb sortida o visibilitat des del viari, i 3 m. en cas de carrers de servei interior sense visibilitat des del viari.

c) L'alçada màxima del bloc representatiu constituït del front de façana serà de 9,20 m., i el nombre de plantes de baixa i dos pisos.

En les parcel·les superiors als 15.000 m² l'alçada i composició dels blocs representatius serà lliure sempre que la reculada frontal dels mateixos sigui superior a 15,00 m. i a 25,00 m. la reculada de les naus que constitueixen el front de façana, no cobert pels blocs representatius.

L'alçada mínima lliure de cada una de les plantes serà de 2,50 m.

En planta baixa, el pis haurà d'elevat-se 0,50 m. sobre la cota del terreny mesurada en el punt mitjà del front de façana.

d) En l'interior de les parcel·les, l'alçada màxima de les edificacions es fixa en 11,20 m. En funció de les necessitats industrials raonadament justificades, podrà superar-se aquesta alçada previ informe favorable de la C.U.B.

e) Es permeten patis oberts o tancats. La dimensió mínima d'aquests patis es fixa amb la condició que en la planta d'aquell s'hi pugui inscriure un cercle el diàmetre del qual sigui igual a l'alçada de la més alta de les edificacions que el limiten i aquestes tinguin forats destinats a habitacions habitables o locals de treball.

En cas que no existeixin forats o aquests pertanyin a zones de pas o magatzems, els patis poden compondre-se segons el criteri anterior, reduint el diàmetre del cercle a la meitat de

la més alta de les edificacions. La dimensió mínima dels patis no serà mai inferior a 4,00 m.

f) Es permeten semisoterranis, quan es justifiquin degudament d'acord amb les necessitats.

Es podran dedicar a locals de treball quan els forats de ventilació tinguin una superfície no menor d' 1/8 de la superfície útil del local.

g) Es permeten soterranis quan es justifiquin degudament. Queda prohibit utilitzar els soterranis com a locals de treball.

10a. ESTÈTICA DELS EDIFICIS INDUSTRIALS.

a) Es prohibeixen els elements estilístics.

b) S'admeten els elements prefabricats acceptats per les normes de la bona construcció.

c) Queda prohibit el falsejament dels materials utilitzats, els quals es presentaran amb el seu veritable valor.

d) Es permeten els arrebossats sempre que estiguin ben acabats. Les empreses beneficiàries quedaran obligades al seu bon manteniment i conservació.

e) Tant les parets mitgeres com els paràmetres susceptibles de posterior ampliació, hauran de tractar-se com una façana, havent d'oferir qualitat d'obra acabada.

f) Es prohibeix l'ús de rètols pintats directament sobre els paraments exteriors. En tot cas, els rètols emprats es realitzaran a base de materials inalterables als agents atmosfèrics. Les empreses beneficiàries són les responsables en tot moment- del seu bon estat de manteniment i conservació.

11a. CONDICIONS DE SEGURETAT.

Com a protecció de l'àrea de parcel·la serà obligatori instal·lar un hidrat cada 1.000 m³ edificats, tenint cada parcel·la dos com a mínim.

12a. USOS. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 25/11/92 i 10/4/91)

a) Usos d'indústria.

L'ús global és l'industrial i dintre d'aquest ús li són compresos els següents:

a.1: Les indústries d'obtenció, transformació i transport d'acord amb l'art. 47.5 de la normativa del Pla General d'Ordenació, o sigui:

- Categoria 2a. en situació E.
- Categoria 3a. en situació E.
- Categoria 4a.1 i 4a.2 en situació E.
- No s'admet la categoria 5a. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10/4/91.)

a.2: Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda al detall.

a.3: Els tallers de reparació.

a.4: Les estacions de servei i gasolineres.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi.

b) Ús d'habitatges.

Resta prohibit l'ús d'habitatge. S'exclouen d'aquesta prescripció les destinades a personal encarregat de la vigilància i conservació de les diferents indústries.

En aquest cas, es toleren 300 m². construïts d'habitatge per cada hectàrea de terreny, com a màxim. La superfície construïda total destinada a cada habitatge no serà inferior a 45,00 m² ni superior a 150,00 m².

En les indústries del grup I, els habitatges es consideraran dins de cada indústria, com a construccions accessòries i hauran d'ubicar-se en edificacions independents.

No podran incloure en els edificis representatius ni allotjar-se en semisoterrani.

En les indústries dels grups II i III es podran construir un màxim de 2 habitatges, en el grup representatiu, sempre i quant tinguin entrada independent de la general d'oficines.

c) Ús de garatges.

Es permet l'ús de garatges.

d) Ús de comerços. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme en sessió de 25/11/92).

No admet venda al detall.

Admet la venda a l'engròs en els casos 5.1 i 5.2

e) Ús d'oficines.

Es permet.

f) Ús públic i cultural. (anul·lat d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

g) . (anul·lat d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

h) Usos especials.

Els usos definits en l'art. 41,4, q, seran autoritzats sempre que no dificultin el correcte funcionament del Polígon Industrial.

j) Us esportiu: (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

Queda limitat a les classes 2.1 2.2 2.3 2.4

k) Us recreatiu limitat a les classes 1.1 - 1.2 - 1.6 - 1.7.

L'admissió d'aquest ús queda limitada a les finques front a l'Avinguda Països Catalans i Avinguda Europa i al carrer Gran Bretanya (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de [24/3/9325/11/92](#))

Aquest usos estan regulats més detalladament mitjançant les ordenances de regulació dels establiments de concurrència pública que establiran les condicions de la seva localització i les condicions tècniques necessàries per a la seva implantació.

l) Us religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.

13a. CONDICIONS HIGIÈNIQUES

a) Residus gasosos.

La quantitat màxima de pols continguda en els gasos o fums emanats per les indústries no excedirà a 1,50 grams per metre cúbic.

El pes total de pols emanat per una mateixa unitat industrial haurà de ser inferior a 50 kg. per hora.

Queden totalment prohibides les emanacions de pols o gasos nocius.

14a. CONDICIONS GENERALS.

A més del perpetuat en les presents Ordenances Reguladores, els usuaris de les indústries hauran d'ajustar-se a les restants normes i prescripcions legals vigents.

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.

5. S'admet l'ús religiós, en les condicions que fixa la Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte, que s'adjunta com a Disposició addicional 25 ena de les presents normes.

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 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.

• DISPOSICIÓ ADDICIONAL VINT-I-CINQUENA

L'articulat de l'Ordenança reguladora de l'ús religiós i els llocs de culte s'afegirà a la normativa del Pla general d'ordenació com una disposició addicional més, concretament la 25 ena.

L'arquitecte Municipal

Jordi Pagès i Bertran

Igualada, 18 d'abril de 2007