

Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori *Oficina del PLA*



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal **POUM**

APROVACIÓ DEFINITIVA TR
Refós amb modificacions vigents

JULIOL 2024

NORMES URBANÍSTIQUES
VOLUM I

Document de caire informatiu sense caràcter oficial
que no conté la diligència d'aprovació definitiva

NORMES URBANÍSTIQUES

VOLUM 1

NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX I. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS ELEMENTS TÈCNICS, ELEMENTS SORTINTS, MITGERES TEMPORALS I SOLARS

ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL

ANNEX III. INDICADORS DE SEGUIMENT I EVOLUCIÓ DEL POUM

ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR

VOLUM 2

ANNEX V. FITXES DELS ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES	1
TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	13
CAPÍTOL 1. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL	13
Article 1. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica	13
Article 2. Marc normatiu	13
Article 3. Competència	14
CAPÍTOL 2. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.....	14
Article 4. Contingut i vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM	14
Article 5. Vigència del POUM	15
Article 6. Revisió del POUM.....	15
Article 7. Modificació del POUM	15
Article 8. Regulació de l'agenda	15
Article 9. Interpretació	15
Article 10. Precisió de límits	16
TÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA	17
CAPÍTOL 1. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS.....	17
Article 11. Desenvolupament del POUM amb relació a la classificació del sòl.....	17
Article 12. Plans de millora urbana	17
Article 13. Plans parcials urbanístics	17
Article 14. Plans especials urbanístics de desenvolupament	18
Article 15. Plans especials urbanístics autònoms	19
Article 16. Catàlegs de béns protegits.....	19
Article 17. Catàleg de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable	19
CAPÍTOL 2. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	20
Article 18. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.....	20
Article 19. Polígons d'actuació urbanística.....	20
Article 20. Sistemes d'actuació.....	20
Article 21. Projectes de reparcel·lació i expropiació	20
Article 22. Pla d'etapes.....	21
Article 23. Projectes d'urbanització.....	21
Article 24. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització	21
Article 25. Unitats d'ordenació i edificació.....	22
Article 26. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes.....	22
Article 27. Ocupació directa per a l'execució de sistemes	23
Article 28. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris	23
Article 29. Convenis urbanístics	23
CAPÍTOL 3. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE.....	23
Article 30. Patrimoni públic de sòl i habitatge.....	23
Article 31. Plans locals d'habitatge.....	23
Article 32. Memòria social.....	24
Article 33. Habitatges de protecció pública.....	24
Article 34. Projectes de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic	24
Article 35. Delimitació d'àrees de tanteig i retracte.....	24
CAPÍTOL 4. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS. MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE.....	24
Article 36. Memòria de seguiment i evolució.....	24
Article 37. Pla de mobilitat urbana.....	25
Article 38. Pla Especial de l'Espai Públic	25
Article 39. Riscos en el planejament i en la seva execució	25
CAPÍTOL 5. LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	28
Article 40. Actes subjectes a llicència municipal.	28
Article 41. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic.	28
Article 42. Actes no subjectes a l'obtenció de llicència.	28
Article 43. Edificació i urbanització.	28
Article 44. Actuacions en edificacions existents.....	28
Article 45. Ordenació de volums	29
Article 46. Implantacions singulars.....	29
Article 47. Edificacions inacabades	29
TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	30

Article 48. Exercici del dret de propietat.....	30
Article 49. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl	30
Article 50. Classificació del sòl.....	30
Article 51. Qualificació del sòl	30
Article 52. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística.....	31
Article 53. Els paràmetres urbanístics dels sectors i polígons	31
Article 54. Paràmetres urbanístics de la qualificació urbanística	32
Article 55. Condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació.....	32
TÍTOL 4. SISTEMES URBANÍSTICS	33
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	33
Article 56. Definició i regulació general.....	33
Article 57. Tipus de sistemes.....	33
Article 58. Identificació dels sistemes	33
Article 59. Desenvolupament de les determinacions del POUM respecte dels sistemes.....	34
Article 60. Gestió i execució dels sistemes.....	34
CAPÍTOL 2. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ	34
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	34
Article 61. Definició	34
Article 62. Tipus.....	34
Article 63. Regulació.....	35
SECCIÓ 2. SISTEMA VIARI (CLAU A.1)	35
Article 64. Definició	35
Article 65. Tipus de vies.....	35
Article 66. Titularitat	35
Article 67. Règim general	35
Article 68. Condicions d'ús	35
Article 69. Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies	35
Article 70. Proteccions del sistema viari.....	36
Article 71. Sòl de reserva viària	36
Article 72. Mesures de caràcter indicatiu en l'obertura i millora de la xarxa viària territorial	36
Article 73. Publicitat	37
Article 74. Estudis d'impacte ambiental	37
Article 75. Xarxa de camins rurals. Definició i desenvolupament	37
SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a).....	38
Article 76. Definició	38
Article 77. Subclaus	38
Article 78. Règim general	38
Article 79. Condicions d'ús	38
Article 80. Condicions d'ordenació dels eixos cívics i places (clau a.1).....	38
Article 81. Condicions d'ordenació dels itineraris de vianants (clau a.2)	38
Article 82. Condicions d'ordenació dels passatges (clau a.3)	38
SECCIÓ 4. SISTEMA FERROVIARI (CLAU A.2).....	39
Article 83. Definició	39
Article 84. Titularitat	39
Article 85. Règim general	39
Article 86. Protecció del sistema ferroviari	39
Article 87. Condicions d'ús i d'ordenació	40
Article 88. Sòl de reserva ferroviària	40
SECCIÓ 5. SISTEMA D'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS (CLAU A.3)	40
Article 89. Definició	40
Article 90. Titularitat	40
Article 91. Règim general	40
Article 92. Condicions d'ús	41
Article 93. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	41
SECCIÓ 6. SISTEMA D'APARCAMENTS (CLAU A.4)	41
Article 94. Definició	41
Article 95. Titularitat	41
Article 96. Condicions d'ús	41
Article 97. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	41

CAPÍTOL 3. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS (CLAU C)	41
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	41
Article 98. Definició	41
Article 99. Tipus d'infraestructures de serveis	41
Article 100. Regulació	41
SECCIÓ 2. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU C.1)	41
Article 101. Definició	41
Article 102. Titularitat	41
Article 103. Règim general	42
Article 104. Condicions d'ús	42
Article 105. Condicions d'ordenació i d'edificació	42
SECCIÓ 3. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS MEDIAMBIENTALS (CLAU C.2)	42
Article 106. Definició	42
Article 107. Subclaus	42
Article 108. Titularitat	42
Article 109. Règim general	42
Article 110. Condicions d'ús	42
Article 111. Condicions d'ordenació i d'edificació	42
Article 112. Condicions d'ordenació de la subclau C.2a Antics dipòsits CAMPSA	43
Article 113. Condicions d'ordenació de la subclau C.2b Parc ambiental de Bufalvent.....	43
CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU D)	43
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	43
Article 114. Definició	43
Article 115. Tipus d'espais lliures	43
Article 116. Regulació	43
SECCIÓ 2. PARC TERRITORIAL (CLAU D.1).....	43
Article 117. Definició	43
Article 118. Subclaus	43
Article 119. Règim general	44
Article 120. Desenvolupament.....	44
SUBSECCIÓ 1. PARC DEL CARDENER (CLAU D.1a).....	44
Article 121. Definició	44
Article 122. Titularitat	44
Article 123. Condicions d'ús i d'ordenació	44
Article 124. Condicions de protecció enfront la inundabilitat.....	44
SUBSECCIÓ 2. PARC DE L'AGULLA (CLAU D.1b)	44
Article 125. Definició	44
Article 126. Titularitat	45
Article 127. Condicions d'ús i d'ordenació	45
SUBSECCIÓ 3. PARC PAISATGÍSTIC DE BALÇOS I COSTERS (CLAU D.1c)	45
Article 128. Definició	45
Article 129. Titularitat	45
Article 130. Condicions d'ús i d'ordenació	45
SECCIÓ 3. PARC URBÀ (CLAU D.2)	45
Article 131. Definició	45
Article 132. Titularitat	45
Article 133. Règim general	45
Article 134. Condicions d'ús	45
Article 135. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	46
SUBSECCIÓ 1. Regulació de caràcter general del sistema d'espais lliures Font de Fans (Clau D.2a)	46
Article 135 bis. Definició	46
Article 135 ter. Regulació general	46
SUBSECCIÓ 2. Regulació de caràcter particular del sistema d'espais lliures Font de Fans (Clau D.2a)	46
Article 135 quàter. Condicions generals de l'ordenació	46
Article 135 quinques. Condicions particulars de l'ordenació	46
SECCIÓ 4. PLACES I JARDINS URBANS (CLAU D.3)	47
Article 136. Definició	47
Article 137. Titularitat	47
Article 138. Règim general	47
Article 139. Condicions d'ús	47

Article 140. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	47
SECCIÓ 5. ESPAIS LLIURES DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU D.4)	47
Article 141. Definició	47
Article 142. Titularitat	47
Article 143. Règim general	47
Article 144. Condicions d'ús	47
Article 145. Condicions d'ordenació, edificació i d'ús	47
CAPÍTOL 5. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU E).....	48
Article 146. Definició	48
Article 147. Tipus d'equipaments.....	48
Article 148. Titularitat	49
Article 149. Condicions d'ús del sistema d'equipaments	49
Article 150. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	49
Article 151. Subclaus	50
Article 152. Regulació particular Equipament social Residència del Xup–Clau E.10a-	50
CAPÍTOL 2. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (CLAU F).....	52
Article 153. Definició	52
Article 154. Titularitat	52
Article 155. Condicions d'ús	52
Article 156. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	52
CAPÍTOL 3. SISTEMA HIDRÀULIC (clau H).....	53
Article 157. Definició	53
Article 158. Titularitat	53
Article 159. Condicions d'ús i d'ordenació	53
Article 160. Autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i zona de policia.....	53
CAPÍTOL 4. SISTEMA DE LA SÈQUIA (Clau S)	53
Article 161. Definició	53
Article 162. Règim general	53
Article 163. Condicions d'ús	53
Article 164. Condicions d'ordenació i d'edificació.....	53
TÍTOL 5. SÒL URBÀ.....	55
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	55
Article 165. Definició de sòl urbà	55
Article 166. Categories de sòl urbà.....	55
Article 167. Delimitació del sòl urbà	55
Article 168. Desenvolupament i execució del sòl urbà.....	55
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ	56
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	56
Article 169. Definició	56
Article 170. Delimitació	56
Article 171. Zonificació	56
Article 172. Regulació.....	57
Article 173. Condicions d'integració.....	57
Article 174. Habitatge de protecció.....	57
Article 175. Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en edificis existents.....	57
Article 176. Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents	57
Article 177. Densitat màxima d'habitatge	58
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)	58
SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1).....	58
Article 178. Definició	58
Article 179. Subzones	58
Article 180. Regulació de l'ordenació	58
Article 181. Condicions de la parcel·la	59
Article 182. Condicions generals de l'edificació	59
Article 183. Condicions específiques per a actuacions de gran rehabilitació	59
Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació.....	60
Article 185. Condicions d'edificació per a actuacions d'obra nova i ampliació	60
Article 186. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica	61
Article 187. Projectes d'enderroc.....	61

Article 188. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge	61
REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL I PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CENTRE HISTÒRIC CARRER DEL PEIX 1 (Clau 1.1a1)	61
Article 188 sexies. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge.....	62
SUBSECCIÓ 1. ÀREA CENTRAL (CLAU 1.2).....	63
Article 189. Definició	63
Article 190. Regulació de l'ordenació.....	63
Article 191. Condicions de l'ordenació i l'edificació.....	63
SUBSECCIÓ 2. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)	63
Article 192. Definició	63
Article 193. Regulació de l'ordenació.....	63
Article 194. Condicions de l'ordenació i l'edificació	64
Article 195. Condicions particulars d'ús d'habitatge	64
Article 196. Projectes unitaris i unitats d'edificació	64
Article 197. Fronts d'integració ambiental i ambients i fronts edificatoris definits pel PEUPM.....	64
REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL I PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA CONCÒRDIA (1.3c)	65
SUBSECCIÓ 3. ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 1.4)	65
Article 198. Definició	65
Article 199. Regulació de l'ordenació.....	65
Article 200. Subzones	65
Article 201. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzones 1.4a, 1.4b, 1.4c i 1.4d.....	66
Article 202. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzona 1.4e.....	66
Article 203. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzona 1.4f	66
SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5).....	67
Article 204. Definició	67
Article 205. Regulació de l'ordenació.....	67
Article 206. Condicions de l'ordenació i edificació.....	67
REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS ANÒNIMA (clau 1.5b).....	68
Article 206 ter. Condicions generals de l'ordenació	68
Article 206 quater. Condicions de l'ordenació i de l'edificació.....	68
Article 206 quinques. Condicions d'ús.	70
SUBSECCIÓ 5. CASES AGRUPADES (CLAU 1.6)	71
Article 207. Definició	71
Article 208. Regulació de l'ordenació.....	71
Article 209. Subzones	71
Article 210. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzones 1.6a i 1.6b	71
Article 211. Condicions de l'ordenació i edificació de la Subzona 1.6c	72
Article 212. Condicions de l'ordenació i edificació de la Subzona 1.6d.....	72
Article 213. Condicions de l'ordenació i edificació de la Subzona 1.6e.....	72
SUBSECCIÓ 6. CASES AÏLLADES (CLAU 1.7).....	73
Article 214. Definició	73
Article 215. Regulació de l'ordenació.....	73
Article 216. Condicions de l'ordenació i l'edificació.....	73
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ACTIVITAT ECONÒMICA (CLAU 2)	73
SUBSECCIÓ 1. ACTIVITAT ECONÒMICA ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 2.1)	73
Article 217. Definició	73
Article 218. Regulació de l'ordenació.....	73
Article 219. Subzones	74
Article 220. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.1a	74
Article 221. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.1b.....	74
SUBSECCIÓ 2. ACTIVITAT ECONÒMICA ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 2.2)	74
Article 222. Definició	74
Article 223. Regulació de l'ordenació.....	75
Article 224. Paràmetres d'ordenació comuns en totes les subzones	75
Article 225. Subzones	75
Article 226. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2a	75
Article 227. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2b.....	75
Article 228. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2c	75
Article 229. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2d.....	76

Article 230. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2e.....	76
Article 231. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2f.....	76
Article 232. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2g.....	76
Article 233. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2h.....	76
Article 234. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2i.....	77
Article 235. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2j.....	77
Article 236. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2k.....	77
Article 237. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2l.....	77
Article 238. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2m.....	77
Article 239. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2n.....	78
SUBSECCIÓ 3. ACTIVITAT ECONÒMICA ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 2.3).....	78
Article 240. Definició.....	78
Article 241. Condicions de l'ordenació i edificació.....	78
SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE LES ZONES DE SERVEIS COMUNITARIS (CLAU 3).....	78
SUBSECCIÓ 1. SERVEIS COMUNITARIS ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 3.1).....	78
Article 242. Definició.....	78
Article 243. Regulació de l'ordenació.....	79
Article 244. Condicions de l'ordenació i l'edificació.....	79
SUBSECCIÓ 2. SERVEIS COMUNITARIS ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 3.2).....	79
Article 245. Definició.....	79
Article 246. Regulació de l'ordenació.....	79
Article 247. Condicions de l'ordenació i l'edificació.....	79
CAPÍTOL 2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	79
Article 248. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística.....	79
Article 249. Quadre resum dels Polígons d'actuació urbanística delimitats.....	80
Article 250. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística.....	81
Article 251. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.....	82
CAPÍTOL 3. PLANS DE MILLORA URBANA.....	82
Article 252. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana.....	82
Article 253. Quadre resum dels Plans de millora urbana delimitats.....	82
Article 254. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana.....	83
Article 255. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.....	84
TÍTOL 6. SÒL URBANITZABLE.....	85
Article 256. Definició, tipus i categories.....	85
Article 257. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable.....	85
Article 258. Desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat.....	86
Article 259. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.....	87
Article 260. Regulació general del sòl urbanitzable.....	87
TÍTOL 7. SÒL NO URBANITZABLE (SNU).....	88
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	88
Article 261. Definició.....	88
Article 262. Finalitats.....	88
Article 263. Funcionalitat i objectius.....	88
Article 264. Qualificació del sòl no urbanitzable.....	88
CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	89
Article 265. Plans especials.....	89
Article 266. Pla Especial de Camins.....	89
Article 267. Pla Especial de Catalogació de les Construccions situades en el sòl no urbanitzable.....	89
Article 268. Estudis d'impacte i integració paisatgística.....	90
CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	90
Article 269. Regulació.....	90
Article 270. Finques, divisions i superfícies mínimes.....	90
Article 271. Finca mínima i regulació dels usos i edificacions.....	91
Article 272. Moviments de terres.....	91
Article 273. Murs.....	91
Article 274. Camins.....	91
Article 275. Tanques.....	91
Article 276. Usos.....	92
Article 277. Edificacions.....	93

Article 278. Habitatge familiar rural.....	93
Article 279. Instal·lacions i equipaments d'interès públic	94
Article 280. Condicions particulars dels elements i xarxes d'infraestructures	94
Article 281. Edificacions i instal·lacions vinculades a infraestructures i obres públiques	94
Article 282. Línia de protecció d'infraestructures i el seu paisatge.....	94
Article 283. Basses, dipòsits, sitges i piscines.....	94
Article 284. Xarxes de serveis tècnics.....	95
Article 285. Línies aèries de transport elèctric d'alta tensió.	95
Article 286. Instal·lacions energètiques	95
Article 287. Indicadors i elements publicitaris	95
Article 288. Xarxa hidrològica.....	95
Article 289. Arbrat i vegetació.....	95
CAPÍTOL 4. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE	96
SECCIÓ 1. REGULACIÓ DE LA XARXA D'ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA (CLAU 10).....	96
SUBSECCIÓ 1. ZONA DE PROTECCIÓ DE CORREDORS ECOLÒGICS (CLAU 10.1).....	96
Article 290. Definició	96
Article 291. Condicions d'ús	96
Article 292. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic.....	96
Article 293. Edificacions admeses	96
Article 294. Condicions de les edificacions.....	96
Article 295. Condicions d'altres elements construïts	97
Article 296. Protecció de la vegetació	97
SUBSECCIÓ 2. ZONA DE MOSAIC AGROFORESTAL DE PROTECCIÓ ECOLÒGICA I PAISATGÍSTICA (CLAU 10.2).....	97
Article 297. Definició	97
Article 298. Subzones	97
Article 299. Condicions d'ús i finca.....	97
Article 300. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic.....	97
Article 301. Edificacions admeses en les subzones de mosaic agroforestal.....	98
Article 302. Condicions generals de les edificacions	98
Article 303. Condicions específiques de les edificacions.....	98
Article 304. Condicions d'altres elements construïts en les subzones de mosaic agroforestal.....	99
Article 305. Protecció de la vegetació a les subzones de mosaic agroforestal.....	99
SUBSECCIÓ 3. ZONA DE CONTINUÏTAT ECOLÒGICA EN SISTEMES D'INFRAESTRUCTURES (CLAU 10/A).....	99
Article 306. Definició	99
Article 307. Condicions d'ús	99
Article 308. Edificacions admeses	99
Article 309. Condicions d'altres elements construïts	99
Article 310. Protecció de la vegetació i el paisatge	99
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (CLAU 11).....	100
SUBSECCIÓ 1. ZONA DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA DE BALÇOS I COSTERS (CLAU 11)	100
Article 311. Definició	100
Article 312. Condicions d'ús	100
Article 313. Edificacions admeses en la zona de protecció paisatgística de balços i costers (clau 11).....	100
Article 314. Condicions d'edificació de les construccions auxiliars	100
Article 315. Protecció de la vegetació	100
SUBSECCIÓ 2. ZONA DE CONTINUÏTAT PAISATGÍSTICA EN SISTEMES D'INFRAESTRUCTURES (CLAU 11/A).....	101
Article 316. Definició	101
Article 317. Condicions d'ús	101
Article 318. Edificacions admeses	101
Article 319. Condicions d'altres elements construïts	101
Article 320. Protecció de la vegetació i el paisatge	101
SECCIÓ 3. REGULACIÓ DELS ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS (CLAU 12)	101
SUBSECCIÓ 1. LA ZONA AGRÍCOLA (CLAU 12.1)	101
Article 321. Definició	101
Article 322. Subzones	101
Article 323. Condicions d'ús	101
Article 324. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic.....	101
Article 325. Edificacions admeses en la zona agrícola (clau 12.1)	101
Article 326. Condicions generals de les edificacions en la zona agrícola (clau 12.1).....	102

Article 327. Condicions específiques de les edificacions en la zona agrícola (clau 12.1).....	102
Article 328. Condicions d'altres elements construïts en la zona agrícola (clau 12.1).....	102
Article 329. Protecció de la vegetació en la zona agrícola (clau 12.1).....	102
Article 330. Regulació particular de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a).....	102
Article 331. Regulació particular de les construccions de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a).....	103
Article 332. Condicions del Pla especial de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a).....	103
SUBSECCIÓ 2. LA ZONA AGRÍCOLA DE LA SÈQUIA (CLAU 12.2).....	105
Article 333. Definició.....	105
Article 334. Subzones.....	105
Article 335. Condicions d'ús.....	106
Article 336. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic.....	106
Article 337. Edificacions admeses en la zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2).....	106
Article 338. Condicions generals de les edificacions.....	106
Article 339. Condicions específiques de les edificacions.....	106
Article 340. Condicions d'edificació de les finques inferiors a 2 hectàrees.....	106
Article 341. Condicions d'altres elements construïts.....	107
Article 342. Protecció de la vegetació.....	107
SUBSECCIÓ 3. ZONA DE CONTINUÏTAT AGRÍCOLA EN SISTEMES D'INFRAESTRUCTURES (CLAU 12/A).....	107
Article 343. Definició.....	107
Article 344. Condicions d'ús.....	107
Article 345. Edificacions admeses.....	107
Article 346. Condicions d'altres elements construïts.....	107
Article 347. Protecció de la vegetació.....	107
SECCIÓ 4. REGULACIÓ DE LA ZONA DE L'AGULLA (CLAU 13).....	107
Article 348. Definició.....	107
Article 349. Condicions d'ús.....	108
Article 350. Protecció de la vegetació.....	108
TÍTOL 8. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL.....	109
Article 351. Àmbit d'aplicació.....	109
Article 352. Efectes del planejament sobre les edificacions catalogades.....	109
Article 353. Ordenació de l'edificació.....	109
Article 354. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica.....	109
TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS.....	111
CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.....	111
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	111
Article 355. Definició dels paràmetres d'ordenació.....	111
Article 356. Relació entre paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.....	111
Article 357. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	111
SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER.....	111
Article 358. Illa.....	111
Article 359. Unitat de zona.....	111
Article 360. Edificabilitat.....	111
Article 361. Parcel·la.....	111
Article 362. Alineacions.....	112
Article 363. Alçària de l'edificació.....	112
Article 364. Mitgeres.....	115
Article 365. Alçària de les plantes.....	115
Article 366. Plantes de l'edificació.....	116
Article 367. Fondària edificable.....	117
Article 368. Espai lliure interior de l'illa.....	117
Article 369. Cossos i elements sortints.....	119
Article 370. Tanques a espai públic i entre veïns.....	120
Article 371. Patis de ventilació.....	121
Article 372. Servitud de pas públic en planta baixa.....	121
SECCIÓ 3. PARÀMETRES TIPUS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA.....	121
Article 373. Illa.....	121
Article 374. Unitat de zona.....	121
Article 375. Parcel·la.....	121
Article 376. Terreny natural i modificat.....	121

Article 377. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la	122
Article 378. Edificabilitat	122
Article 379. Ocupació de la parcel·la	123
Article 380. Sòls lliures	124
Article 381. Volum de l'edificació	125
Article 382. Alçària de les plantes	126
Article 383. Plantes de l'edificació	126
Article 384. Patis de ventilació	126
Article 385. Cossos, elements sortints i elements tècnics i compositius	127
Article 386. Servitud de pas públic en planta baixa	127
CAPÍTOL 2. PARÀMETRES REGULADORS DELS USOS I LES ACTIVITATS	127
SECCIÓ 1. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS	127
Article 387. Classificació dels usos	127
Article 388. Classificació segons la funció urbanística. Usos globals	127
Article 389. Classificació segons la seva funció urbanística. Usos específics	128
Article 390. Classificació segons la seva permissibilitat	132
Article 391. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	132
Article 392. Desenvolupament de la regulació dels usos	132
Article 393. Situacions relatives	133
Article 394. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives	134
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS	135
Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà	135
Article 396. Regulació dels usos en les zones de sòl no urbanitzable	137
Article 397. Regulació dels usos en els sistemes d'equipaments	138
SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'APARCAMENT	140
Article 398. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions	140
Article 399. Condicions generals sobre el nombre d'accessos als aparcaments	141
Article 400. Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús establert	141
Article 401. Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament	142
Article 402. Modificació de les previsions de places d'aparcament en equipaments	143
TÍTOL 10. NORMATIVA AMBIENTAL DEL POUM	144
CAPÍTOL 1. Marc normatiu general	144
Article 403. Marc normatiu general d'aplicació	144
CAPÍTOL 2. Connectivitat ecològica, social i paisatgística	144
Article 404. Pla d'Acció per la connectivitat ecològica, social i paisatgística	144
Article 405. Pla de restauració de riberes	144
CAPÍTOL 3. Espais lliures i enjardinament	144
Article 406. Criteris generals per a l'enjardinament dels espais lliures	144
Article 407. Preservació de terres i talussos	144
CAPÍTOL 4. Sostenibilitat i ecoeficiència	145
Article 408. Criteris generals d'estalvi energètic	145
Article 409. Utilització de materials reciclats o reutilitzats	145
Article 410. Projectes d'enderroc i residus	145
CAPÍTOL 5. Cicle de l'aigua	145
Article 411. Criteris generals d'estalvi d'aigua	145
Article 412. Sanejament d'aigua	145
Article 413. Infiltració	146
CAPÍTOL 6. Soroll	146
Article 414. Objectius de qualitat acústica	146
Article 415. Mesures correctores de l'impacte acústic	146
CAPÍTOL 7. Contaminació lluminosa	146
Article 416. Protecció contra la contaminació lluminosa	146
Article 417. Enllumenat exterior	146
DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA	147
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	147
PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes	147
SEGONA. Usos disconformes	148
TERCERA. Polígons en sòl urbà no consolidat i sectors	148
QUARTA. Adequació de plans i catàlegs	149

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA	149
DISPOSICIONS FINALS	149
ANNEXOS	150
ANNEX I. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ADAPTACIÓ AL PAISATGE URBÀ.....	150
SECCIÓ 1. Disposicions generals.....	150
Article 418. Objecte i abast d'aplicació	150
SECCIÓ 2. Condicions dels elements tècnics	150
Article 419. Subsistemes de captació.....	150
Article 420. Antenes.....	150
Article 421. Instal·lacions tèrmiques i evacuació dels productes de combustió	151
Article 422. Conductes de ventilació i/o evacuació d'aire i contaminants.....	152
Article 423. Instal·lacions de serveis i conductes d'evacuació	152
SECCIÓ 2. Condicions de solars, façanes, mitgeres i senyalització	153
Article 424. Solars.....	153
Article 425. Relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes.....	153
Article 426. Justificació de les intervencions en façanes.....	153
Article 427. Disposicions generals aplicables a façanes	153
Article 428. Mitgeres temporals.....	154
Article 429. Elements sortints no permanents.....	154
ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL	157
SECCIÓ 1. Disposicions generals.....	157
Article 430. Objecte.....	157
Article 431. Àmbit i abast d'aplicació	157
SECCIÓ 2. Condicions d'integració ambiental	157
Article 432. Revestiment d'acabat de la façana	157
Article 433. Estructura parcel·lària	157
Article 434. Ordre compositiu	158
Article 435. Obertures.....	158
Article 436. Cromatisme de la façana i els seus elements.....	158
Article 437. Fusteries, balcons i baranes	158
SECCIÓ 3. Control cromàtic	158
Article 438. Sol·licituds de llicència	158
Article 439. Carta de colors	158
Article 440. Color del parament	159
Article 441. Color del complement.....	159
Article 442. Color de la fusteria	159
Article 443. Color de la serralleria	159
Article 444. Pedres	159
Article 445. Taules de compatibilitats	161
ANNEX III. INDICADORS DE SEGUIMENT I EVOLUCIÓ DEL POUM	162
ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR	166

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

Article 1. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Manresa, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El POUM substitueix el Pla General d'Ordenació de Manresa, aprovat el 23 de maig de 1997.
3. És un objectiu essencial d'aquest POUM i de l'actuació urbanística la garantia del desenvolupament sostenible de Manresa. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i del medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació de sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social i la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, un objectiu que es concreta en:
 - a. La utilització racional del territori i del medi ambient, evitant la dispersió dels assentaments urbans, optimitzant els teixits urbans existents, adoptant intensitats adequades a una ciutat compacta i evitant l'excessiva especialització de les seves parts i regulant la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà.
 - b. La preservació dels recursos naturals (hídrics, sòl agrícola, biodiversitat i patrimoni natural...), propiciant un menor consum del sòl i dels recursos naturals i la protecció dels espais vitals per a la recàrrega d'aqüífers i la integració de la planificació hidrològica amb la d'usos del sòl.
 - c. La preservació dels valors paisatgístics, ecològics, arqueològics, històrics i culturals, incidint en la permeabilització i desfragmentació del territori, i la conservació de la biodiversitat i del patrimoni natural.
 - d. L'afavoriment de la cohesió social, prevenint la marginalitat, potenciant l'accés als serveis i la participació representativa de tots els sectors, evitant la segregació social i afavorint la integració, les relacions i les activitats col·lectives.
 - e. La compatibilització del planejament amb el cicle natural de l'aigua, racionalitzant l'ús d'aquest recurs, fomentant el seu estalvi i reutilització, tot protegint els recursos hídrics i minimitzant el consum d'aigua derivat de l'execució planejament.
 - f. La promoció de la millora de l'eficiència energètica de les edificacions i la reducció de la seva contribució al canvi climàtic.
4. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

Article 2. Marc normatiu

1. El POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que es refereix a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, d'acord amb les lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.
3. Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents lleis i disposicions reglamentàries.
 - Normativa urbanística de Catalunya.
 - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 (TRLUC)
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (RLUC).
 - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial (LPT).
 - Normativa sobre Patrimoni cultural a Catalunya.
 - Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (LPCC).
 - Decret 78/2002, de 5 de març, que aprova el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya (RPP).
 - Normativa urbanística estatal.
 - Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s’aprova el text refós de la Llei de sòl (LS).
 - Reial Decret 1492/2011, de 24 d’octubre, pel qual s’aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RVLS).
4. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes urbanístiques s’ha d’entendre que remet a l’ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local). En aquest cas, s’esmenten les disposicions sectorials amb la denominació completa.
 5. El POUM és públic, executiu i de compliment obligatori per a les Administracions públiques i per a les persones privades. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Article 3. Competència

1. El desenvolupament d’aquest POUM, per raó de la classe de sòl i dels objectius perseguits, correspon a l’Ajuntament de Manresa, a altres administracions competents i a la iniciativa privada.
2. Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d’aquest POUM. L’Ajuntament facilitarà a les entitats, associacions i particulars, la participació i col·laboració en els procediments d’elaboració i desenvolupament del planejament i acció urbanística.
3. L’Administració actuant serà l’Ajuntament de Manresa, llevat que tingui aquesta condició un altre ens, per aplicació de l’article 23 del TRLUC.
4. Quan la iniciativa sigui privada caldrà aportar la documentació exigida al TRLUC.

CAPÍTOL 2. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

Article 4. Contingut i vinculació normativa derivada de l’estructuració del POUM

El POUM està integrat pels documents següents:

1. Memòria i estudis complementaris

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l’ordenació proposada pel POUM.
2. Plànols d’informació, d’ordenació urbanística i de traçat de xarxes

Els continguts gràfics dels plànols d’ordenació són vinculants. L’alteració dels continguts recollits en els plànols d’ordenació del POUM, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l’aprovació d’un planejament territorial superior, serà motiu de revisió o de modificació del POUM.
3. Normes urbanístiques
 - a. Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del POUM. Les normes, juntament amb els plànols d’ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del POUM. En els aspectes no previstos per la normativa, s’estarà a la legislació urbanística i d’ordenació del territori aplicable en cada cas.
 - b. Les Normes urbanístiques podran ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques.
 - c. Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques, pel seu grau d’especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l’esquema normatiu del POUM, completant els preceptes de les Normes urbanístiques sense contradir-los.
 - d. L’alteració i la variació d’aquests preceptes requerirà la modificació de l’Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.
4. Catàleg de béns protegits

El Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic i Paisatgístic de Manresa fou aprovat el 5 de desembre de 2012 i té caràcter normatiu

El Catàleg d’arbres i arbredes fou aprovat el 14 de desembre del 2011 i té caràcter normatiu

5. Catàleg de masies i cases rurals

El Text refós del Pla Especial Urbanístic del Catàleg de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable fou aprovat el 30 d'octubre del 2013 i té caràcter normatiu.

6. Agenda i avaluació econòmica i financera

7. Estudi ambiental estratègic

8. Memòria social

Article 5. Vigència del POUM

Aquest POUM té vigència indefinida mentre no es revisi segons el que es preveu a l'article següent i entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 6. Revisió del POUM

La revisió del POUM en la seva globalitat serà procedent quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

- a. Pel transcurs de quinze anys des de la seva entrada en vigor.
- b. En els supòsits previstos a l'article 95 del TRLUC.
- c. Quan es verifiquin alteracions o variacions substancials de les previsions de població, renda, ocupació o creixement urbanístic en l'àmbit del POUM.
- d. Quan es produeixin modificacions del règim del sòl no urbanitzable que alterin l'estructura general i orgànica del territori.
- e. Quan resultin precises majors exigències d'equipaments comunitaris, a conseqüència del desenvolupament econòmic i social assolit.

Article 7. Modificació del POUM

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del POUM.
2. La modificació del POUM s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent.
3. L'alteració del contingut del POUM s'ha de fer a través de la seva revisió o mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el procediment establert a la Llei.
4. El projecte de modificació del POUM que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del POUM, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel POUM.
5. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del POUM, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims. D'igual manera, la previsió de menor edificabilitat no ha de comportar una modificació del POUM, atès que aquests índexs tenen la consideració de màxims.

Article 8. Regulació de l'agenda

D'acord amb el que estableix l'article 59.4 del TRLUC, l'Agenda del POUM s'ha d'actualitzar cada sis anys.

Article 9. Interpretació

1. Les determinacions del POUM i, concretament d'aquestes Normes, s'interpreten en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada (escala més precisa). En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del POUM, preval allò establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.
3. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per a espais públics i major protecció mediambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
4. Les referències del POUM relatives a l'exterior del terme municipal s'han d'entendre únicament com a indicatives.

Article 10. Precisió de límits

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació de sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.
2. Les superfícies dels sectors de planejament i dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
3. Els límits de les zones, sistemes o àmbits de desenvolupament, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, es poden precisar en el corresponent planejament de desenvolupament, o bé document de gestió, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la que conté el POUM, d'acord amb els criteris següents:
 - a. Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
 - adaptació a límits i característiques naturals del terreny
 - adaptació a alineacions o línies d'edificació vigents
 - adaptació a límits de la propietat rústica o urbana
 - adaptació a altres elements existents del territori que es justifiquin
 - adaptació als límits de domini públic dels sistemes d'infraestructures de mobilitat
 - b. Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla.
 - c. No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.
 - d. En el cas que un àmbit de planejament inclogui o limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat s'ha de precisar i diferenciar la superfície dels terrenys que formin part del domini públic hidràulic. Aquesta superfície no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 36.2 del TRLUC.
 - e. En el cas que un àmbit de planejament inclogui terrenys de domini públic de sistemes d'infraestructures de mobilitat, l'ajust dels límits en la redacció del planejament derivat serà preceptiu per tal d'excloure aquests terrenys, atès que d'acord amb l'article 135 del RLUC no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.
 - f. En els polígons d'actuació urbanística, si l'ajust de límits suposa també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà en més o menys als paràmetres que correspongui a la qualificació ajustada.
 - g. Els límits de la qualificació d'un sistema urbanístic, delimitat com a vinculant dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el planejament derivat, però mantenint la situació general d'aquell sistema.
 - h. Els límits de la qualificació de cada zona urbanística es poden ajustar en el tràmit de concessió de llicència només quan un plànol de més precisió ho justifiqui. Aquest ajust podrà ser com a màxim de 0,5 metres respecte els límits de la zona urbanística definida en els plànols d'ordenació del POUM.

TÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA

CAPÍTOL 1. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

Article 11. Desenvolupament del POUM amb relació a la classificació del sòl

Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació fixada per les determinacions d'aquest POUM es redactaran plans de millora urbana (PMU) per al desenvolupament del sòl urbà consolidat o no consolidat, plans parcials urbanístics (PPU) per al desenvolupament del sòl urbanitzable, plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms (PEU), catàlegs i ordenances, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes normes.

Article 12. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat tenen per objecte completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, o de sanejament i d'altres de similars. En el sòl urbà consolidat els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.
2. Aquest POUM conté la delimitació de diferents plans de millora urbana els quals vénen reflectits en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes urbanístiques corresponents.
3. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades d'acord amb el que es regula específicament per a cada àmbit en les fitxes normatives del POUM, i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents, amb les previsions i la documentació que estableixi la legislació urbanística vigent.
4. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics, fixats mitjançant paràmetres per aquest POUM, d'acord amb els objectius que, per a cadascun dels àmbits, s'estableixen.
5. Les determinacions establertes per a cada un dels àmbits de planejament derivat hauran de ser precisades en el desenvolupament del corresponent pla de millora urbana.
6. Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, i establir el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.
7. Els plans de millora urbana seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa ambiental vigent al municipi.
8. Aquest POUM determina dos tipus de plans de millora urbana:
 - a. Plans de millora urbana que desenvolupen terrenys que han estat objecte prèviament de transformació urbanística i que, per tant, no suposen transformació del model urbanístic preexistent, identificats amb l'epígraf "m" (PMUm)
 - b. Plans de millora urbana que suposen actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent, identificats amb l'epígraf "t" (PMUt)

Article 13. Plans parcials urbanístics

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat recollit en aquest POUM es redactaran els plans parcials urbanístics corresponents. Si es tractés de sòl urbanitzable no delimitat, el pla parcial ha d'ésser de delimitació segons la legislació urbanística en vigor.
2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i documentació previstes en la legislació urbanística vigent.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran d'incloure.
 - a. L'assenyalament de les alineacions i rasants.
 - b. La qualificació del sòl.
 - c. La regulació dels paràmetres de l'edificació.
 - d. La regulació dels usos.
 - e. La determinació detallada de l'increment de la demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i l'estimació de la producció prevista d'aigües residuals.

- f. La concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques que comprenen el sanejament, la compactació i l'anivellament dels terrenys destinats a vials i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.
 - g. L'establiment de les condicions de gestió –amb la delimitació de polígons i la definició del sistema d'actuació aplicable a cadascun- i els terminis per promoure els instruments per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
 - h. La localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en què s'ha d'iniciar i acabar la construcció d'aquests habitatges.
4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el pla parcial defineixi l'ordre de prioritat per a la seva execució.
 5. Els plans parcials podran completar les previsions d'aquest POUM i, si és el cas, del Programa d'Actuació Urbanística municipal, però no modificar-les.
 6. Els Plans parcials de delimitació que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable no delimitat hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent i, en especial, la justificació de la procedència de la seva formulació i tramitació de conformitat amb les previsions establertes en aquest POUM.

Article 14. Plans especials urbanístics de desenvolupament

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, en desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics, sempre que no es modifiqui l'estructura general i orgànica d'aquest POUM i que no contradiguin les seves normes, si són necessaris per a les finalitats següents:
 - a. La protecció del medi rural i del medi natural.
 - b. La protecció de béns catalogats.
 - c. El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció, d'equipaments comunitaris i d'espais lliures públics.
 - d. L'ordenació de subsòl.
 - e. Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable i la implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
 - f. Qualsevol altra finalitat anàloga.
2. També es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà.
3. Els plans especials no podran modificar les determinacions del POUM, si bé les podran precisar.
4. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no expressament previstos pel POUM han de justificar la necessitat de la seva formulació i compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general i no requereixen la seva modificació prèvia.
 - a. Els plans especials urbanístics que sense alterar els usos principals establerts pel planejament general estableixen restriccions d'ús per ordenar la incidència i els efectes urbanístics ambientals i sobre el teixit urbà que les activitats produeixen sobre el territori o per tal d'impedir la desaparició o l'alteració dels béns que integren el patrimoni cultural, de les zones de valor agrícola, forestal o ramader o d'espais rurals o periurbans o del paisatge.
 - b. Els plans especials que tenen per objecte implantar nous sistemes urbanístics o modificar els previstos pel planejament urbanístic general, sempre que els sistemes a implantar compleixin algun dels requisits següents:
 - Que s'implantïn en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable no delimitat i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.
 - Que estiguin previstos en un pla o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que aquesta imposi la qualificació de sistema dels terrenys per exercir les competències pròpies dels ens supramunicipals.

- Que estiguin previstos en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.
 - c. Els plans especials urbanístics que siguin necessaris per implantar les infraestructures o per desenvolupar altres determinacions establertes per un pla director urbanístic.
 - d. Els plans especials urbanístics que modifiquen la destinació concreta dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipament comunitari.
 - e. Els plans especials urbanístics que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.
 - f. Els plans especials urbanístics destinats a implantar i executar els serveis urbanístics bàsics, les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.
5. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística vigent.
6. El POUM preveu els següents Plans especials tan en sòl urbà com en sòl no urbanitzable:
- PEU 001 AGU Pla especial de l'àmbit de l'Agulla
 - PEU 002 TEC Pla especial teatre conservatori
 - PEU 003 ADM Pla especial centre serveis administratius
 - PEU 004 ICO Pla especial infraestructures de comunicació
 - PEU 005 ICC Pla especial infraestructures de comunicació congost
 - PEU 006 EIU Pla especial eix interurbà
 - PEU 007 COL Pla especial per la implantació del col·lector en l'àmbit de les Fàbriques Vermella i Blanca

Article 15. Plans especials urbanístics autònoms

D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari de caràcter general o local.

Article 16. Catàlegs de béns protegits

1. El Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEUPM) té per objectiu la protecció del patrimoni cultural del municipi, entès com el derivat de l'acció humana al llarg dels segles, en totes les seves manifestacions incloses les relatives al seu relleu històric i social. El Pla Especial determina la protecció del conjunt d'edificis, ambients (urbans i rurals), fronts edificats, construccions i elements patrimonials d'interès cultural (creus de terme, fonts, dipòsits, refugis de la Guerra Civil, etc.), paviments, carrers, places i camins, així com altres espais que, considerats aïlladament o en conjunt, constitueixen, amb la inclusió del Patrimoni Geològic i Paleontològic a partir dels seus jaciments, la identitat històrica de Manresa i representen un llegat cultural per transmetre a posteriors generacions. El PEUPM estableix els mecanismes de protecció del béns declarat, fomenta les mesures de conservació, millora i difusió del patrimoni, preveu la gestió global del mateix, on se superposen i interaccionen, de manera especial, els valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics, històrics, socials i mediambientals.
2. El Catàleg d'Arbres i Arbredes (PEA) té per objectiu l'establiment de totes aquelles determinacions i mesures necessàries per a l'adequada preservació, consolidació, foment, millora i gestió dels arbres i arbredes que configuren el patrimoni natural de Manresa. El Pla Especial recull específicament la protecció d'aquelles arbredes i arbres singulars que s'incorporen al Catàleg dels Conjunts Botànics d'Interès Municipal (CBIM) i al Catàleg dels Elements Botànics d'Interès Municipal (EBIM), i els ordena i regula per evitar la degradació i desaparició d'aquest patrimoni natural de la ciutat i del terme municipal de Manresa.

Article 17. Catàleg de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable

1. El Catàleg de Masies i Cases rurals té per objectiu la identificació de les masies i les cases rurals del terme municipal de Manresa susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i la regulació de les seves condicions d'edificació i ús. Aquest document també identifica i inventaria la resta d'edificis d'habitatge existents al sòl no urbanitzable.
2. El Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable de Manresa és d'aplicació a excepció de les modificacions que es recullen a les disposicions transitòries d'aquest POUM.

CAPÍTOL 2. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 18. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada -per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris- bé per gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades en aquells supòsits en els quals no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació.

Article 19. Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística els quals vénen reflectits en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes urbanístiques corresponents.
2. Amb l'objecte de facilitar la gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM o pel planejament urbanístic derivat, d'acord amb el procediment previst per la legislació urbanística vigent.
3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest POUM. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a sistema viari es podrà efectuar d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent.
4. Quan només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de viari que afecta una finca concreta, no serà necessària la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, i aquesta cessió es realitzarà prèviament o simultània a la urbanització i, en el seu cas, edificació.
5. Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana.
 - a. Polígons d'actuació urbanística d'àmbits amb projecte de reparcel·lació aprovat (PAUp) que en general desenvolupen sòl urbà no consolidat excepte en aquells casos puntuals que s'especifica a la fitxa corresponent.
 - b. Polígons d'actuació urbanística que desenvolupen terrenys que han estat objecte prèviament de transformació urbanística i que, per tant, no suposen transformació del model urbanístic preexistent, identificats amb l'epígraf "m" (PAUm)
 - c. Polígons d'actuació urbanística que suposen actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent, identificats amb l'epígraf "t" (PAUt)

Article 20. Sistemes d'actuació

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant els sistemes d'actuació urbanística de reparcel·lació o expropiació
2. El sistema d'actuació urbanística haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els termes definits per la normativa sectorial vigent, per les ordenances municipals o, en el seu cas, pels plecs de prescripcions tècniques particulars, així com la cessió dels sòls destinats a vials, espais lliures d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.
3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.
4. Els plans que es redactin han de determinar expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i justificar-ne l'elecció.

Article 21. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació. Per al desenvolupament dels polígons d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, caldrà l'aprovació del projecte de reparcel·lació, el qual contindrà les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent.

2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i drets que hi siguin inclosos. El projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en a legislació urbanística vigent.

Article 22. Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de fixar un pla d'etapes que reculli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, facultarà l'administració actuant per adoptar alguna de les mesures previstes en la legislació urbanística vigent.

Article 23. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest POUM i del planejament derivat en els àmbits de desenvolupament.
2. El projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
3. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o només a les bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclosos els passos de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.
4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització compregui només les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de la resta d'obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

Article 24. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització

1. S' hauran de considerar com a obres d'urbanització necessàries:
 - a. L'esplanació de vials i la pavimentació i tractament de calçades, vorades, voreres i espais lliures, així com la justificació de l'acompliment de la supressió a les barreres arquitectòniques.
 - b. La implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua així com els hidrants d'incendi.
 - c. La xarxa de sanejament.
 - d. El subministrament d'energia elèctrica.
 - e. Les instal·lacions de gas.
 - f. Les instal·lacions de telecomunicacions.
 - g. L'enllumenat públic.
 - h. L'arbrat i la jardineria.
 - i. El mobiliari urbà i la senyalització.
2. El planejament derivat dels sectors de sòl urbà no consolidat en àrees de millora urbana i de finalització de la urbanització i als sectors de sòl urbanitzable delimitat, a més de considerar com a obres d'urbanització les expressades en el punt anterior garantirà les condicions següents:
 - a. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis. Caldrà definir el disseny i projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració de nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en què es prevegi el funcionament del nou sector. Es recolliran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics que calguin per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.
 - b. Xarxes de sanejament. A excepció dels àmbits situats en teixits plenament consolidats, serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida d'aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors, i per altra la recollida d'aigües pluvials i la seva conducció al sistema de rieres i torrents, amb la instal·lació dels sistemes de decantació necessaris per a la retenció de les primeres aigües i, especialment, dels materials transportats pel sistema.

- c. Subministrament d'energia elèctrica. Els centres de transformació se situaran en sòl privat. Les xarxes i línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies existents en sectors residencials també seran soterrades sempre que així ho permeti la legislació sectorial aplicable.
 - d. Abastament d'aigua. Caldrà justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per tal de donar cobertura a les noves demandes que generi el sector. Aquesta justificació vindrà acreditada mitjançant un certificat emès per part de l'empresa subministradora del servei acreditatiu de la viabilitat tècnica, jurídica i administrativa del referit subministrament.
 - e. Telecomunicacions. La implantació de les infraestructures de telecomunicacions en sòls urbanitzats requereix la redacció d'un projecte.
3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat industrials i/o d'activitats productives:
 - a. En la definició dels elements d'urbanització dels serveis urbanístics d'aquests sectors caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o sectoritzades en àmbits parcials, que integrin els punts de recollida, emmagatzematge i tractament de residus sòlids.
 - b. En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions pel tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, abans de la seva conducció a l'estació depuradora general.
 4. Condicions particulars per a projectes d'urbanització que limitin amb carreteres:
 - a. Els projectes d'urbanització hauran de preveure els nous accessos a les carreteres així com les actuacions d'adequació d'aquestes que siguin necessaris. El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la Instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
 - b. Els projectes d'urbanització hauran de donar compliment, a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, a càrrec de l'àmbit. Així mateix, s'hauran d'executar les mesures de protecció pertinents per tal d'evitar la contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres.
 - c. Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament d'electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia, o qualsevol altre servei, s'ajustaran als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas.
 - d. Aquestes mesures aniran a càrrec del projecte d'urbanització o, en el seu cas, de l'àmbit de planejament derivat que correspongui.

Article 25. Unitats d'ordenació i edificació

1. S'entén per unitat d'ordenació la part de sòl privat parcel·lable o parcel·lat a la que es fa referència per aplicar l'edificabilitat i percentatge d'ocupació establert per a cada zona o subzona
2. S'entén per unitat d'edificació el conjunt d'edificacions que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic. En el desenvolupament dels àmbits de planejament definits pel POUM es podran delimitar unitats mínimes d'edificació amb l'objectiu de garantir la concepció unitària que caracteritza l'ordenació i evitar que l'execució parcial d'alguna de les seves determinacions desvirtuï el seu caràcter homogeni.
3. El projecte arquitectònic únic contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. El projecte arquitectònic únic es podrà desenvolupar per fases.
4. El projecte haurà d'estar presentat per la totalitat dels propietaris. En el cas de no haver-hi acord entre els propietaris afectats es tramitarà un Pla de Millora Urbana.

Article 26. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes

1. L'execució dels sistemes urbanístics es farà pel procediment expropiatori quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació o sectors, ni integrar-ne la realització en aquests, ni procedeixi la cessió obligatòria i gratuïta.

2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors adjacents o propers es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

Article 27. Ocupació directa per a l'execució de sistemes

En aquells casos en què l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic, aquesta podrà tramitar l'ocupació directa d'aquests terrenys, d'acord amb el que determina la legislació urbanística vigent, sens perjudici de signar convenis de mutu acord que agilitzin la tramitació, observant el principi de publicitat establert a la legislació urbanística.

Article 28. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris

Sobre el sòl destinat a equipaments que en execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.

Article 29. Convenis urbanístics

1. L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores
2. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
4. El contingut dels convenis urbanístics, serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin pactat i que afectin al domini i altres drets reals sobre les finques, causarà la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

CAPÍTOL 3. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

Article 30. Patrimoni públic de sòl i habitatge

El patrimoni públic de sòl i habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de ser destinat a les finalitats següents:

- a. Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b. Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c. Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d. Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
- e. Altres finalitats que permeti la legislació vigent.

Article 31. Plans locals d'habitatge

1. D'acord amb el que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, els Plans locals d'Habitatge són l'instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge, i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.
2. La revisió del Pla Local d'Habitatge ha de permetre analitzar la situació de l'habitatge a la ciutat, així com les condicions socioeconòmiques que l'envolten i les noves necessitats socials vinculades a l'habitatge i els nous riscos d'exclusió social residencial producte de la crisi econòmica.
3. Sense perjudici d'assolir les funcionalitats genèriques establertes en la Llei 18/2007, en base a la disponibilitat d'habitatges buits, detectada i quantificada en la Memòria social del POUM, el Pla Local d'Habitatge determinarà les mesures econòmiques i de programació següents:

- a. Mesures d'incorporació d'una part de l'estoc d'habitatges buits al parc d'habitatge social del municipi.
- b. Mesures per satisfer les necessitats d'habitatge dotacional del municipi, preferentment en base a la disponibilitat d'habitatges buits.

Article 32. Memòria social

1. La memòria social del POUM es revisarà cada 6 anys o bé quan es doni alguna de les següents circumstàncies:
 - a. increment de la població durant dos anys seguits superior al 1%.
 - b. increment del preu mitjà de l'habitatge de venda lliure durant 2 anys seguits superior al 5% anual.
 - c. increment del preu mitjà de l'habitatge de lloguer lliure durant 2 anys seguits superior al 5% anual.
2. Els indicadors socials considerats en la memòria social del POUM són els següents:
 - a. Sobre la població
 - b. Sobre les llars
 - c. Sobre la capacitat econòmica de la població
 - d. Sobre la població en situació o risc d'exclusió social
 - e. Sobre l'habitatge

Article 33. Habitatges de protecció pública

1. Les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge protegit s'indiquen en les fitxes dels àmbits de gestió urbanística i planejament derivat i es justifiquen en l'apartat corresponent de la memòria social.
2. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. Per als polígons d'actuació urbanística, el POUM estableix un termini de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i per a la seva finalització, des de la data de la llicència d'obra, un termini de tres anys. Per als àmbits de planejament, els terminis es fixaran en el planejament derivat
3. L'obtenció de sòl per a l'habitatge de protecció pública de titularitat municipal es determina en aquest POUM a partir de:
 - a. Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents àmbits de desenvolupament que en aquest POUM es delimiten.
 - b. La gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que recull la legislació vigent en els àmbits de desenvolupament que en aquest POUM es delimiten.

Article 34. Projectes de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic

1. L'adquisició per expropiació de reserves de sòl per a patrimoni públic de sòl i habitatge es durà a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic del sòl.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal.
3. El projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta.

Article 35. Delimitació d'àrees de tanteig i retracte

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, es podran delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL 4. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS. MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE

Article 36. Memòria de seguiment i evolució

Corresponent amb cada anualitat a partir de l'entrada en vigor del POUM es redactarà una memòria de seguiment i evolució que contindrà els indicadors inclosos en l'ANNEX III. *INDICADORS DE SEGUIMENT I EVOLUCIÓ DEL POUM* d'aquestes normes, i els avaluarà en relació als seus valors d'origen i d'evolució. D'aquesta memòria anual se'n trametrà una còpia informativa a l'òrgan competent d'avaluació ambiental de la Generalitat.

Article 37. Pla de mobilitat urbana

1. A partir dels dos anys de vigència del POUM, caldrà disposar d'un nou pla de mobilitat urbana que, redactat segons les determinacions de la legislació sectorial vigent, prengui en consideració els objectius i alternatives que s'inclouen en la memòria del POUM i en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb especial atenció a la incorporació de les mesures per a la reducció de l'impacte de l'increment de la mobilitat.
2. El document haurà de preveure la creació d'un espai web i la seva difusió social per tal de fomentar la mobilitat sostenible, donant difusió al desplaçament en bici, a peu i en cotxe compartit, així com l'ús del transport públic, mostrant els itineraris bici de la ciutat.

Article 38. Pla Especial de l'Espai Públic

Amb l'objectiu de desenvolupar l'estructura dels espais públics que es fonamenta en els recorreguts de vianants i el sistema d'espais lliures, caldrà redactar un Pla Especial de l'Espai Públic d'iniciativa municipal, d'acord amb les directrius fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable i el d'estructura general del territori (sèrie O.1.3):

- a. Estructura viària rodada
- b. Eixos cívics per a vianants
- c. Itineraris per a bicicletes
- d. Centres de barri
- e. Zones 20/30

Article 39. Riscos en el planejament i en la seva execució

El present POUM identifica una sèrie de riscos, associats a la inundabilitat, al risc geològic, al risc d'incendis, al risc químic i al risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera. Així mateix, s'estableixen els diferents plans d'actuació municipal –PAM– que, en relació als Riscos i d'acord amb l'ordenament jurídic vigent, el municipi ha de redactar o actualitzar.

1. En relació al **risc d'inundabilitat**,
 - a. qualsevol desenvolupament de planejament general que comporti una modificació de l'ordenació proposada, o la seva definició i estigui inclòs en els àmbits delimitats per l'avinguda 500 anys haurà d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua (Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local.ACA.Març de 2003), d'acord amb l'estudi d'inundabilitat del POUM i seguint els criteris fixats a les fitxes dels àmbits.
 - b. es redactarà un pla d'autoprotecció que inclogui les mesures de prevenció i gestió d'avingudes fluvials segons els riscos identificats en l'Estudi d'inundabilitat de Manresa, incorporat en la memòria del POUM, i en relació a les obres de protecció hidràulica previstes en el desenvolupament del POUM i quantificades en l'agenda d'aquest document.
 - c. s'elaboraran plans de contingència i directrius d'actuació davant avingudes quan sigui necessari per garantir la seguretat en casos en què es produeixi la presència notable, temporal o permanent de persones en les zones urbanes amb risc d'inundació moderat o greu identificades en l'Estudi d'Inundabilitat del POUM.
 - d. aquest POUM identifica en els plànols d'ordenació les delimitacions de la zones afectades pel règim específic fluvial. Les noves edificacions que se situïn en les àrees inundables identificades als plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable com a zones d'afectació del règim fluvial i en zona de situació bàsica de sòl rural segons la ley de suelo y rehabilitación urbana DL 7/2015, s'ajustaran al que es disposa en els articles 9bis i 14bis del RD849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, d'acord amb el que disposa el RD 638/2016, segons estiguin en zona de flux preferent (corresponent a la zona per l'avinguda de 100 anys de període de retorn amb un calat superior a un metre i/o una velocitat superior a 1 m/s i/o que el producte del calat i la velocitat sigui superior a 0,5 m²/s) o zona inundable (corresponent a l'àmbit d'inundació a 500 anys).
 - e. les noves edificacions o modificacions de les existents situades en sòl urbà consolidat (situació bàsica del sòl urbanitzat segons la ley del suelo y rehabilitación urbana RDL 7/2015) que es localitzin en les àrees inundables identificades als plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable com a zones d'afectació del règim fluvial, s'ajustaran al que es disposa en els articles 9ter i 14bis i hauran de donar compliment als següents aspectes:

- Comptar amb una assegurança obligatòria que cobreixi els potencials danys que puguin patir.
 - Maximitzar la superfície tancada de la planta baixa, reduint el nombre d'obertures i dotant amb tancaments estancs portes i finestres.
 - Dotar de vàlvules antiretorn els desaigües de l'edificació i instal·lar bombes de drenatge en el punt més baix de l'edificació, no connectada a la xarxa de clavegueram alimentades mitjançant grup electrogen.
 - Ancorar els elements flotants, com ara dipòsits de gas o aigua, que no puguin ubicar en emplaçaments exempts de risc.
 - Aplicar mesures estructurals de defensa de les edificacions en el càlcul de fonamentacions, forjats, estructures i tancaments capaços de suportar els esforços produïts per l'altura d'aigua corresponent a l'avinguda de retorn de 500 anys. Així mateix s'haurà de valorar l'estabilitat dels terrenys propers a l'edificació per tal d'evitar descalçaments o empentes dels mateixos a l'edifici o a la seva fonamentació.
 - Aplicar les mesures que indiqui el pla d'autoprotecció
 - Incloure les directrius establertes per la legislació vigent en relació als àmbits d'inundació a 500 anys i els àmbits de flux preferent.
- f. en el cas que el POUM no hagi delimitat concretament la inundabilitat, es prendrà com a línia de referència la del DPH (Domini públic hidràulic), llevat d'aquells casos on la lectura de la geomorfologia sigui prou determinant per excloure el risc d'inundabilitat.
- g. les autoritzacions per a la realització d'obres, treballs, plantacions, sembres o activitats en les lleres públiques o en els espais fluvials subjectes legalment a algun tipus de limitació en la seva destinació o ús s'atorguen de conformitat amb les directrius fixades per l'article 60 del Decret 171/2014, de 23 de desembre, d'aprovació del Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya.
- h. en qualsevol cas, per a la realització d'activitats en zona inundable serà necessari presentar la Declaració responsable d'inundació.
2. En relació al **risc geològic**, es redactarà un pla d'autoprotecció que reculli les mesures de manteniment i seguiment dels riscos geològics identificats en l'Estudi per a la identificació de riscos geològics de Manresa, incorporat en la memòria del POUM. En qualsevol cas, en l'àmbit del Parc de Puigterrà, les intervencions que es realitzin tindran en compte la consolidació del vessant sud del turó per tal de prevenir despreniments.
3. En relació al **risc d'incendi**, qualsevol actuació, planejament o execució del planejament, en un àmbit discontinu del nucli urbà, a menys de 500 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, adoptant les seves determinacions en l'instrument de desenvolupament o execució que s'estigui portant a terme.
- a. Les zones urbanes, nuclis de població i el desenvolupament de sectors de planejament que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals, han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi homologada d'acord normativa vigent, de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994 i l'art. 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- b. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals).
- c. En els documents urbanístics que tinguin per objectiu l'ordenació o reordenació de sòl, amb creació de nous espais públics i ordenació de l'edificació, caldrà justificar de forma específica, el compliment de la normativa sectorial en relació a les mesures de prevenció, extinció d'incendis, la justificació sobre el compliment de les condicions d'aproximació i entorn dels edificis, l'accessibilitat per façana per a la intervenció dels bombers i les franges de protecció quan concorrin les condicions de proximitat a sòls forestals i/o no urbans. En aquests cassos, caldrà sol·licitar informe de l'organisme competent en matèria de seguretat i extinció d'incendis.

- d. Les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior d'acord l'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- e. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui, d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals).
4. En relació al **risc químic**, qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat haurà de realitzar un estudi de risc, i en tots els casos avaluar la incidència sobre els sectors urbans o urbanitzables. Les autoritzacions per a aquestes activitats, necessàriament, i en tots els casos, hauran d'assegurar que no comporten cap risc en aquests àmbits.
5. En relació al **risc de mercaderies perilloses per carretera**, derivat per la presència de la C-16 que en el tram dins del terme municipal té transport representatiu de substàncies generadores de Blevé i d'incendi de toll, es fixen les següents condicions al nucli de Viladordis:
- serà el Pla d'actuació municipal PAM qui establirà les mesures de protecció, gestió i seguretat en les zones d'indefensió afectades pel risc de mercaderies perilloses per carretera.
 - en el sòl urbà consolidat i no consolidat del nucli de Viladordis, les construccions i/o activitats vulnerables que es consideren compatibles amb el risc i es poden instal·lar dins la zona d'indefensió són les següents:
 - Infraestructures (vials, línies elèctriques, vies de comunicació,...)
 - Aquelles activitats econòmiques incloses dins les seccions A, B, C, D, E i I de la CCAE-93 que no s'ubiquin en establiments oberts al públic.
 - Els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais d'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que compleixin alhora les següents condicions:
 - El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
 - No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
 - No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc. Amb una assistència igual o superior a 1000 persones.
 - En la redacció de documents de planejament derivat, caldrà justificar de forma específica les determinacions previstes en els punts a i b anteriors.
6. D'acord amb els diferents acords de Govern i les resolucions publicades al DOGC, l'Ajuntament ha de disposar dels següents Plans d'actuació municipal enfront els riscos. D'acord amb la Normativa de Protecció Civil, la vigència dels Plans és de 4 anys.

Risc (pla)	Normativa	Elaboració PAM1
PROCICAT Pla bàsic	Decret 161/1995, de 16 de maig	Obligat (02/04/1992)
INFOCAT Incendis forestals	Acord GOV/141/2014, de 21 d'octubre	Obligat (13/06/2013)
NEUCAT Nevades	Acord GOV/126/2014, de 23 de setembre	Obligat (20/05/2004)
INUNCAT Inundacions	Acord GOV/14/2015 de 10 de febrer	Obligat (16/02/2006)
SISMICAT Sismes	Acord GOV/138/2014, de 14 d'octubre	Obligat (27/07/2011)
AEROCAT Aeronàutic	Acord GOV/128/2010, de 13 de juliol	Recomanat
PA del PROCICAT Emergències transport viatgers ferrocarril	Acord GOV/29/2010, de 26 de febrer	Obligat
RADCAT Radiològic	Acord GOV/165/2014, de 9 de desembre	Recomanat
TRANSCAT Transport de mercaderies perilloses	Acord GOV/132/2014, de 30 de setembre	Obligat
PLASEQCAT Químic en establiment industrial	Acord GOV/29/2015, de 3 de març	Recomanat (13/02/2014)

CAPÍTOL 5. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 40. Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estan subjectes a llicència municipal o comunicació prèvia tots els actes a què es refereix la legislació urbanística en vigor que es realitzin en el terme municipal. En qualsevol cas, és necessari obtenir llicència municipal o comunicació prèvia per a l'obertura de camins i senders, per a la tala d'arbres i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir, prèviament, la llicència o d'efectuar la comunicació prèvia, en els supòsits indicats afecta també els sectors o les activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la possibilitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent o efectuar la corresponent comunicació, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.
3. El procediment, classificació, terminis, règim jurídic i efectes de la intervenció en matèria de llicències i/o comunicacions es regula per l'ordenança municipal corresponent.
4. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o a comunicació prèvia, d'acord amb la naturalesa de l'activitat i segons el que estableixin les ordenances municipals corresponents. La llicència d'activitats, qualsevol que sigui el seu règim, porta implícita la llicència urbanística per a l'ús.
5. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es plantegin en terrenys de domini o de titularitat pública, requereixen igualment la llicència, sense perjudici de l'autorització específica per a l'ocupació, que llevat que s'indiqui el contrari, no va implícita en la llicència.

Article 41. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic.

1. Els actes sotmesos a llicència urbanística i/o a comunicació que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial. La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals, excepció feta del propi Ajuntament de Manresa. En qualsevol cas, els projectes redactats per les entitats de dret públic han de contenir un document que acrediti la seva aprovació (supervisat) i la designació de la direcció facultativa de les obres.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, serà d'aplicació el que prevegi la legislació estatal quan les obres les promogui l'estat, o la legislació catalana quan les obres siguin promogudes per la Generalitat de Catalunya.

Article 42. Actes no subjectes a l'obtenció de llicència.

1. No estan subjectes a llicència urbanística d'obres ni a comunicació prèvia, les obres que es duguin a terme a l'emparament de projectes d'urbanització, de projectes d'obres ordinàries, d'ordres d'execució o de restauració.
2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació aprovat.

Article 43. Edificació i urbanització.

1. Es podrà concedir llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i els requisits previstos en la legislació urbanística vigent. Les obres d'urbanització exigibles per a la primera ocupació poden estar referides a una part del polígon d'actuació urbanística quan la urbanització s'executi per fases.
2. En els casos que per adquirir la condició de solar es requereixi la cessió de terreny destinada a sistema viari, prèviament a la sol·licitud de la llicència s'haurà de formalitzar i acreditar l'esmentada cessió.

Article 44. Actuacions en edificacions existents

Amb la finalitat de definir l'abast de les intervencions en edificacions existents, es preveuen les actuacions següents:

- a. **Manteniment i conservació**, que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar a l'edifici existent les condicions de salubritat, higiene, seguretat i ornament públic sense que aquestes comportin modificació

del volum existent, modificació del sostre existent, modificació de les d'entitats existents, intervenció general en elements estructurals de l'edifici, alteració física dels espais comuns de l'edifici o canvi d'ús. Entre d'altres, comprèn:

- arrebossat o canvi de material de paraments exteriors.
 - reparació, reforç i substitució d'elements estructurals simples (jàsseres/bigues/revoltons), sempre que es justifiqui el seu caràcter puntual
 - excepcionalment la reparació, reforç, o substitució d'algun element estructural compost puntual (sostres/escales/coberta), quan quedi degudament justificada la seva necessitat per garantir les condicions de salubritat pública i/o la seguretat de les persones.
 - modificació puntual de la distribució interior.
 - reparació i substitució dels revestiments, de les instal·lacions, i nova instal·lació d'ascensors si el seu destí es per a facilitar l'accessibilitat d'acord amb la legislació sectorial.
- b. **Consolidació**, que tenen per objectiu reparar, restaurar o reforçar elements compostos de l'estructura de l'edifici per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural, sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació del nombre d'entitats existents, modificació de la distribució i superfícies de les entitats existents o canvi d'ús.
- c. **Reforma**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin redistribució de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits o canvi d'ús, sense comportar modificació del volum existent, modificació del sostre global existent o modificació del nombre d'entitats existents.
- d. **Rehabilitació**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits, o canvi d'ús.
- e. **Gran rehabilitació**, que d'acord el què estableix l'article 119.3 del RLUC, comprèn:
- El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
 - La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.
 - L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.
- f. **Ampliació**, que comprèn una actuació d'increment de volum i/o de sostre de l'edifici existent.

Article 45. Ordenació de volums

Quan el POUM admeti diferents alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació de volums es realitzarà d'acord amb el que preveu l'article 45 del RPLU.

Article 46. Implantacions singulars

En la corresponent sol·licitud de llicència, els projectes de noves instal·lacions així com els de reforma o ampliació d'instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre mobilitat, tinguin la consideració d'implantació singular, hauran d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Article 47. Edificacions inacabades

En el supòsit d'edificis que al final del termini de la llicència i de les seves pròrrogues legals romanguin inacabats, així com en el supòsit d'obres paralitzades per termini superior al que determinin les ordenances municipals o la pròpia llicència, els propietaris i promotors, en el termini de 2 anys, hauran de procedir a rematar les façanes d'aparença com si estiguessin acabats i fins i tot les obertures de la planta baixa. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà procedir d'ofici a càrrec dels titulars de la llicència i/o subsidiàriament dels propietaris de la finca, a realitzar l'obra o enderrocar-la segons la importància de la part ja construïda. Això sense perjudici de les ordres d'execució que es puguin dictar en qualsevol moment per raons de seguretat o salubritat.

TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 48. Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de funció social d'aquest dret, dins els límits que imposa la legislació i el planejament urbanístics, a més de les ordenances i altres disposicions que siguin aplicables, i amb el compliment dels deures fixats per aquests.
2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'urbanisme de Catalunya, aquest POUM o el seu planejament derivat, i els reglaments i ordenances que els desenvolupin.
3. L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions prevista en aquest Pla, en tant que implica meres indicacions i deures que defineixen el contingut del dret de la propietat, no confereix als propietaris dret a exigir indemnització, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació urbanística aplicable en matèria de règim del sòl.

Article 49. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent, es defineix en aquest POUM a través dels següents elements.

- a. La classificació del sòl, en les tres classes de sòl: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b. La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en zones i sistemes urbanístics.
- c. La inclusió en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

Article 50. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, en tres classes de sòl, atenent a les condicions definides per la legislació urbanística vigent:
 - a. Sòl urbà, diferenciant dues categories:
 - a. Sòl urbà consolidat (SUC)
 - b. Sòl urbà no consolidat (SNC)
 - b. Sòl urbanitzable, que defineix sectors pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:
 - a. Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
 - b. Sòl urbanitzable no delimitat (SND)
 - c. Sòl no urbanitzable, diferenciat per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització (SNU)
2. La delimitació de cada classe de sòl és definida en els plànols d'ordenació. La regulació urbanística específica de cada classe de sòl es detalla en els Títols 5, 6 i 7 d'aquesta normativa.

Article 51. Qualificació del sòl

1. Aquest POUM qualifica el sòl en zones i sistemes, atenent a la funció o destinació que li atorga:
 - a. Els sistemes urbanístics corresponen a aquells sòls amb una funció pública en el territori, pel que fa a les infraestructures de mobilitat, les infraestructures de serveis, els equipaments comunitaris, els cursos fluvials, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.
 - b. Les zones corresponen a aquells sòls amb ús i aprofitament privat, d'acord amb el següent:
 - En sòl urbà es distingeixen zones segons els diferents teixits urbans i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació i edificació.
 - En sòl no urbanitzable es diferencien zones segons la morfologia, naturalesa, ús del sòl i el seu nivell de protecció.
2. La regulació dels sistemes urbanístics d'aquest POUM ve determinada en el **TÍTOL 4** d'aquestes normes.
3. La regulació del sòl urbà ve determinada en el **TÍTOL 5** i la del sòl no urbanitzable en el **TÍTOL 7**.
4. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifiquen en els plànols d'ordenació.
5. En els àmbits on s'identifiquen amb més d'una clau separades per una barra separadora, les determinacions del Pla s'interpretaran d'acord amb els criteris següents:
 - a. Si les claus corresponen a sistemes o zones diferents, la qualificació correspondrà a nivells o cotes diferents, on la primera clau correspondrà a la situació inferior.

- b. Si les claus corresponen a la mateixa zona o sistema, però concretant diferents subzones o usos, l'ordenació resultant correspondrà a la suma dels usos de les diferents claus i a l'edificabilitat i ocupació més altes.

Article 52. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en àmbits de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística que delimita aquest POUM, mentre no tingui la condició de sòl urbà consolidat, es determina d'acord amb els paràmetres d'ordenació dels àmbits i usos generals, els estàndards mínims de sistemes i màxims d'aprofitament privat, i altres condicions d'ordenació en relació al conjunt de l'àmbit delimitat.
2. En els àmbits de planejament derivat, a efectes de model d'ordenació general d'aquest POUM i en coherència amb els paràmetres definits per a cada sector, s'estableix una ordenació indicativa en línia discontinua segons usos principals i tipologies bàsiques, i pot concretar elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat. El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar d'acord amb la codificació de qualificació urbanística de sistemes i zones fixada per aquest POUM, amb les subzones pròpies que es considerin.
3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació, essent àmbits propis de gestió urbanística, amb ordenació urbanística detallada amb zones i sistemes.

Article 53. Els paràmetres urbanístics dels sectors i polígons

1. Superfície del sector o polígon
 - a. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
 - b. La superfície del sector o polígon resta reflectida en els annexos normatius. La superfície pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat o en la formulació del projecte de gestió, d'acord amb el que es regula en aquestes normes.
2. Superfície computable
 - a. La superfície computable d'un sector de planejament o polígon és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats d'usos.
 - b. Els terrenys que formin part del domini públic hidràulic o els sòls reservats per a sistemes urbanístics vinculats fora del sector o polígon no formen part de la superfície computable.
 - c. La superfície computable precisa del sector de planejament s'establirà i es justificarà en el projecte de planejament derivat corresponent, mentre que la del polígon es farà en el projecte de reparcel·lació.
3. Índex d'edificabilitat bruta
 - a. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'un sector i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ($m^2st/m^2sòl$).
 - b. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu.
4. Sostre màxim edificable
 - a. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2st).
 - b. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
 - c. En els polígons d'actuació urbanística és un paràmetre bàsic normatiu.
5. Percentatges de sòl mínim de sistemes
 - a. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics, i la superfície de l'àmbit.
 - b. En l'ordenació del planejament derivat, el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que es poden establir compensacions entre l'estàndard d'equipament i viari, sempre i quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector i s'assoleixin els estàndards mínim d'equipaments de titularitat pública fixats per l'article 65 del TRLUC.
 - c. En el cas de polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics i la superfície de l'àmbit, ve definida per l'ordenació detallada; és, per tant, un paràmetre deductiu de referència.
6. Densitat màxima d'habitatges

- a. Determina el nombre màxim d'habitatges d'un sector o polígon i és un paràmetre bàsic normatiu que ve detallat en cada fitxa normativa.
- b. En els sectors de planejament derivat s'expressa en densitat màxima d'habitatges, fixada en habitatges/hectàrea.
- c. En els polígons d'actuació urbanística s'expressa en nombre màxim d'habitatges fixat en unitats (u), aplicats a cada zona.

Article 54. Paràmetres urbanístics de la qualificació urbanística

1. Els paràmetres urbanístics es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el *TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS* d'aquestes normes urbanístiques.
2. Amb caràcter específic, els paràmetres associats a les diferents qualificacions urbanístiques del POUM, són detallats en el títol 4 pel que fa als sistemes, en el títol 5 pel que fa al sòl urbà i en el títol 7 relatiu al sòl no urbanitzable.

Article 55. Condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes normes urbanístiques es concreten en els plànols d'ordenació detallada. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.
2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:
 - a. Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida.
 - b. Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl, diferent de les zones de l'illa on se situa.
 - c. Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

TÍTOL 4. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 56. Definició i regulació general

1. S'entén com a sistemes aquell conjunt d'elements d'ordenació urbana que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà i que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, infraestructures, i espais lliures públics en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 57. Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals aquells que integren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell local, l'estructura definida pels sistemes generals.
3. La distinció entre sistemes generals i locals s'estableix únicament als efectes de diferenciar el seu àmbit de servei, i fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim que és el mateix en ambdós casos.

Article 58. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest POUM, i les seves claus identificadores són:

A/a Sistema d'infraestructures de comunicació

A.1 Viari

A.1a Xarxa viària territorial

A.1b Xarxa viària local

A.1c Xarxa de camins rurals

a. Recorreguts per a vianants

a.1 Eixos cívics i places

a.2 Itineraris de vianants

a.3 Passatges

A.2 Ferroviari

A.3 Estació d'autobusos

A.4 Aparcaments

C Sistema d'infraestructures de serveis

C.1 Serveis tècnics

C.2 Serveis mediambientals

D Sistema d'espais lliures

D.1 Parcs territorials

D.1a Parc del Cardener

D.1b Parc de l'Agulla

D.1c Parc de protecció paisatgística de balços i costers

D.2 Parc urbà

D.3 Places i jardins urbans

D.4 Protecció de sistemes

E Sistema d'equipaments

F Sistema d'habitatge dotacional

H Sistema hidràulic

S Sistema de la sèquia

2. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre claudàtors [N] aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió, i destinació d'aquests sistemes, s'establiran en la regulació corresponent a cada àmbit de desenvolupament.

Article 59. Desenvolupament de les determinacions del POUM respecte dels sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable, o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació de sòl. En sòl urbà el desenvolupament de les seves determinacions es realitzarà, si escau, mitjançant els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística.
2. Es podran vincular sòls reservats a sistemes urbanístics d'acord amb el que preveu el RLUC en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit.
3. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

Article 60. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que determina la present normativa del POUM i la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Ajuntament mitjançant les cessions obligatòries que imposa la legislació urbanística vigent i d'acord amb les determinacions del POUM o per expropiació forçosa en els casos i condicions previstos per la legislació vigent. En aquest sentit, la qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix la legislació vigent.
3. En els sòls i subsòls qualificats de sistemes de titularitat pública, es podran atorgar concessions administratives o altre títol habilitant, en les condicions i el procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord en els sòls qualificats de sistema o bé en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, a l'obtenció de la corresponent llicència o tramitació administrativa d'un projecte d'obres d'iniciativa pública, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin.

CAPÍTOL 2. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 61. Definició

El sistema d'infraestructures de comunicació inclou aquells elements que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Article 62. Tipus

Els sòls que aquest POUM destina al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen en:

- A.1 Viari
 - A.1a Xarxa viària territorial
 - A.1b Xarxa viària local
 - A.1c Xarxa de camins rurals
- a Recorreguts per a vianants
 - a.1 Eixos cívics i places
 - a.2 Itineraris de vianants
 - a.3 Passatges
- A.2 Ferroviari
- A.3 Estació d'autobusos
- A.4 Aparcaments

Article 63. Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions per cada tipus de sistema d'infraestructures de comunicació, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afecten aquest sistema.

SECCIÓ 2. SISTEMA VIARI (CLAU A.1)

Article 64. Definició

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

Article 65. Tipus de vies

1. Aquest POUM estableix els tipus de vies següents:
 - a. A.1a Xarxa viària territorial
Formada per aquelles vies que tenen com a funció relacionar i comunicar el municipi amb la resta de territori.
 - b. A.1b Xarxa viària local
Formada pels carrers i vies que tenen com a funció estructurar internament la ciutat i comunicar-la amb la xarxa viària territorial.
 - c. A.1c Xarxa de camins rurals
Formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzable, i la seva comunicació amb la ciutat. Aquest POUM identifica la xarxa principal de camins rurals, preveient que, mitjançant un pla especial es pugui definir la xarxa secundària de camins rurals.
2. La delimitació de la xarxa viària territorial i de la xarxa principal de camins rurals es realitza als plànols d'ordenació a escala 1/5000. La xarxa viària local resta delimitada als plànols d'ordenació a escala 1/1000.

Article 66. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema viari serà de titularitat pública, excepte el que es pugui especificar mitjançant un pla especial per als camins rurals.

Article 67. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.
2. La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre) és d'aplicació, a tots els efectes, en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. En cas de produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

Article 68. Condicions d'ús

1. En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats compatibles amb l'ús del sistema viari.
2. L'Ajuntament podrà establir concessions administratives en el subsòl de la xarxa viària per destinar-les a l'ús d'aparcament o drets de superfície en el subsòl pel pas de persones i vehicles. Aquestes concessions hauran de complir, com a mínim, amb les característiques següents:
 - a. Profunditat mínima. La cota màxima de coronament del sostre del pas soterrat haurà d'estar com a mínim a una profunditat de 1,00 m respecte les rasants del carrer, o una distància superior quan es justifiqui la necessitat de pas de determinats serveis urbans.
 - b. Estructura. En el projecte d'edificació corresponent, s'haurà de justificar el dimensionat de l'estructura portant d'aquest pas soterrat, d'acord amb la necessitat de pas de vehicles pesants.
 - c. El planejament general, els plans parcials, plans de millora urbana i plans especials d'infraestructures podran preveure la zonificació expressa per concretar la posició d'aquestes concessions administratives o drets de superfície.

Article 69. Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del POUM indiquen el sòl reservat per al sistema viari. Les línies discontinues de delimitació de la xarxa viària tenen caràcter indicatiu, essent vinculant l'objectiu d'estructura urbana que se'n desprengui, i es podran precisar i/o modificar en la

figura de planejament de desenvolupament o mitjançant projecte d'urbanització, incorporant la justificació del seu traçat en la memòria del document.

2. Els grafismes que figuren als plànols d'ordenació, dins dels límits zonals reservats per a la xarxa viària, són esquemes orientatius del funcionament dels enllaços, calçades, passos a distint nivell, etc., amb la finalitat de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes. Els sobrants que no s'utilitzin a tals efectes es destinaran a espais lliures de protecció.
3. Dins les indicacions generals establertes, correspondrà al pla parcial, pla de millora urbana, pla especial o projecte d'urbanització, assenyalar les alineacions i rasants i precisar l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació
4. En el sòl urbà, els plans especials i plans de millora urbana podran precisar les alineacions de la xarxa viària vinculant fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la seva superfície.
5. Els plans parcials en sòl urbanitzable delimitat no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària vinculant prevista en aquest POUM i representada gràficament amb línia contínua en els plànols d'ordenació a escala 1/1000.
6. Els plànols d'ordenació també identifiquen les zones de continuïtat territorial per sobre o per sota de les infraestructures de comunicació de caràcter territorial i continuïtats directes de la xarxa de camins, que caldrà que quedin recollides en el Pla Especial de Camins previst per aquest POUM així com en els diferents projectes de desenvolupament de la xarxa viària territorial.

Article 70. Proteccions del sistema viari

1. El conjunt de vies que conformen el sistema viari restarà sotmès a la regulació de les zones de domini públic, de servitud i d'afectació, així com a les determinacions relatives a la línia límit d'edificació, segons estableixi en cada cas la legislació sectorial aplicable en matèria de carreteres. La línia d'edificació es mesura des de l'aresta exterior de la calçada de la carretera. Les zones de protecció es mesuraran des de l'aresta exterior de l'esplanació
2. Els plànols d'ordenació incorporen les línies de domini públic, de servitud, i la línia límit d'edificació definides per la legislació sectorial de carreteres en tota classe de sòl. En el seu defecte caldrà aplicar la legislació sectorial vigent. En qualsevol cas, els projectes afectats per les proteccions del sistema viari, hauran de justificar la delimitació precisa d'aquestes.

Article 71. Sòl de reserva viària

1. El POUM estableix una franja de reserva viària que recull l'enllaç a la C-16 previst pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC).
2. Les característiques específiques de la via seran concretades als plans sectorials i als projectes de traçat que elaborin les administracions competents, d'acord amb la legislació aplicable i altres determinacions que s'estableixin.
3. Els terrenys compresos dins la reserva viària tenen les mateixes limitacions a la propietat que els sòl afectats per la línia d'edificació.

Article 72. Mesures de caràcter indicatiu en l'obertura i millora de la xarxa viària territorial

1. Els nous vials, millores o condicionaments de vials existents s'hauran de projectar i construir de manera que:
 - a. No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i el paisatge.
 - b. Respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidràulic.
 - c. Garanteixin la continuïtat, clara i directa, de la xarxa de camins rurals.
 - d. Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o la fragmentació dels hàbitats, mitjançant el manteniment de la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pugui interceptar i evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que n'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors.
 - e. Redueixin l'impacte paisatgístic.
2. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa viària territorial hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que estableix la legislació

urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan s'escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.

3. En els projectes de nous vials o en les millores o condicionaments de vials existents, caldrà el tractament dels espais fronterers, evitant que esdevinguin espais marginals. El tractament d'aquests espais haurà de ser amb elements naturals i vegetació autòctona per tal d'assegurar-ne la transició amb l'entorn natural.
4. No es permetrà cap nou accés directe a les carreteres afectades des de les noves edificacions que es puguin construir sempre que existeixi la possibilitat de fer-ho per altres carrers o vies. En tot cas l'establiment de qualsevol nou accés o canvi d'ús dels existents haurà de complir amb tot allò establert per la legislació vigent.
5. Els creuaments previstos de la nova línia ferroviària s'hauran d'efectuar a la fondària necessària per evitar conflictes amb la carretera. La cota mínima de resguard serà fixada per l'organisme sectorial competent en matèria de xarxes ferroviàries. Lles obres s'hauran d'executar per tal que produeixin les mínimes pertorbacions a la circulació i restablir el paviment de la carretera amb les condicions anteriors.
6. Les rotondes previstes i els radis dels entroncaments no tindran unes dimensions inferiors a les mínimes exigibles d'acord amb la seva funcionalitat i la legislació vigent.
7. En general, en tots els sòls classificats de no urbanitzables, totes les xarxes noves de servei aniran fora del domini públic de les carreteres i en cap cas podran anar sota les calçades de les carreteres llevat dels encreuaments imprescindibles.
8. Quan un element d'aquesta xarxa esdevingui segregat, caldrà la redacció prèvia d'un pla especial o documentació anàloga de justificació per a l'establiment de les continuïtats territorials de camins i sistemes d'espais oberts a través de les infraestructures.
9. Les ocupacions definitives per establir les noves infraestructures i les zones de protecció de les diferents vies es definiran en els corresponents projectes de traçat o projectes constructius.

Article 73. Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a la llicència municipal prèvia o comunicació d'acord amb la legislació aplicable en cada cas.
2. En qualsevol cas, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i de la xarxa de camins rurals.

Article 74. Estudis d'impacte ambiental

En els casos previstos per la legislació vigent en matèria d'avaluació ambiental, els projectes d'obra que defineixin el traçat definitiu d'una via inclosa en la xarxa territorial hauran d'incloure el corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per a pal·liar-ne els efectes.

Article 75. Xarxa de camins rurals. Definició i desenvolupament

1. Els camins formen el sistema de comunicacions que garanteix l'accessibilitat a l'espai rural.
2. Amb independència de les categoritzacions que es puguin establir mitjançant planejament especial, el POUM identifica la xarxa principal de camins rurals amb una amplada genèrica de tres metres (3m). El Pla Especial de Camins previst per aquest pla d'ordenació desenvoluparà, ajustarà, i regularà les categories del conjunt de la xarxa de camins.
3. Els camins existents a l'entrada en vigor del POUM s'hauran de conservar en la seva integritat, llevat que el Pla Especial de Camins previst pel present pla d'ordenació precisi la present disposició
4. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vial que no es trobi previst en aquest POUM, en els plans especials que el desenvolupin o en qualsevol altre planejament derivat definitivament aprovat i vigent.
5. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins, ni el seu traçat, sense la corresponent llicència o projecte municipal. Les modificacions no podran suposar, en cap cas, alteracions negatives per l'entorn natural de la zona afectada.
6. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest POUM els plànols cadastrals, topogràfics i de camins rurals existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla.

7. La nova implantació o ampliació d'infraestructures respectarà el traçat de la xarxa principal de camins rurals, tal i com queden indicats en els plànols d'ordenació del POUM, així com qualsevol altre camí existent. Els projectes d'aquestes infraestructures donaran continuïtat, de manera clara i directa, a aquests camins i respectaran la seva secció complerta.

SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a)

Article 76. Definició

Comprèn aquells sòls corresponents al sistema viari que, per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic, tenen assignada una especial vocació d'eixos estructurants per a vianants i, per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

Article 77. Subclaus

Es defineixen les subclaus següents:

- a.1 eixos cívics i places
- a.2 itineraris de vianants
- a.3 passatges

Article 78. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels recorreguts per a vianants, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans de millora urbana o especials que els desenvolupin.

Article 79. Condicions d'ús

1. Per aquests espais cal preveure un acurat tractament com a espai complementari al carrer de caràcter lineal i amb un ús predominantment per als vianants.
2. Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb l'ús de lleure que es preveu per aquests espais.
3. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.
4. Amb l'objectiu de prioritzar els recorreguts dels vianants, s'hi podrà restringir l'accessibilitat rodada.
5. **Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani o altres usos que puguin resultar complementaris, amb les mateixes condicions previstes a l'apartat 2 de l'article 68.**

Article 80. Condicions d'ordenació dels eixos cívics i places (clau a.1)

1. Comprèn aquells vials o places amb una predominança d'usos terciaris en els fronts edificats i una funcionalitat lineal com a eixos cívics.
2. Aquests espais s'hauran d'ordenar amb mobiliari urbà adequat a la seva doble funcionalitat, procurant prioritzar la plataforma única en la seva urbanització.
3. No s'admeten entrades ni sortides d'aparcaments amb l'excepció de les que s'indiquen en els plànols d'ordenació amb una lletra "P" blava.

Article 81. Condicions d'ordenació dels itineraris de vianants (clau a.2)

1. Comprèn aquells vials o parts de la secció viària de certa entitat que estan destinats de forma prioritària al pas de vianants.
2. Aquests espais s'hauran d'ordenar amb mobiliari urbà adequat a la seva funcionalitat, procurant prioritzar la plataforma única en els casos que es delimiten vials complets i desenvolupar carrils bicicleta en els casos que es delimita la part de secció viària destinada a vianants.
3. Es procurarà reduir al màxim les interferències que puguin derivar dels accessos als aparcaments dels fronts edificats mitjançant la seva agrupació en cada parcel·la.

Article 82. Condicions d'ordenació dels passatges (clau a.3)

1. Comprèn aquells passatges existents i recorreguts de vianants en interiors d'illa o fronts secundaris d'edificació.
2. L'accés rodat a les parcel·les queda limitat als establerts amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM i a aquells en que l'únic front a la via pública i l'única alternativa quant a accés rodat a la parcel·la sigui el front al passatge.

3. No es permet la parcel·lació que doni com a resultat parcel·les amb front únic al passatge, excepte en determinats casos que suposen el front principal de l'edificació.

SECCIÓ 4. SISTEMA FERROVIARI (CLAU A.2)

Article 83. Definició

1. El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril existents, en projecte o previstes pel futur, així com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau "A.2" per a les línies de ferrocarril Barcelona-Lleida i la línia de ferrocarril Barcelona-Sallent-Súria dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.

Article 84. Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Article 85. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, construcció, ús, explotació de la xarxa ferroviària de titularitat estatal, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, especialment la Llei 38/2015, de 30 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF) i Real Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari (RSF). En la xarxa ferroviària la titularitat de la qual és la Generalitat de Catalunya, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la Llei 4/2006, de 31 de març ferroviària.
2. En cas de produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació ferroviària vigent en cada cas, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn d'aquestes vies, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. Les zones qualificades com a sistema ferroviari mantindran aquesta qualificació mentre restin afectes a l'ús ferroviari, amb la possibilitat de modificar aquesta qualificació o de reordenar-les urbanísticament si els sòls deixen d'estar adscrits al servei esmentat.
5. Amb caràcter general, l'execució de qualsevol obra que, de conformitat amb la legislació sectorial ferroviària, afecti a la infraestructura ferroviària, requerirà, en tot cas, la preceptiva i prèvia autorització de l'Administrador d'infraestructures ferroviàries, la qual s'haurà de sol·licitar mitjançant el procediment legalment establert.

Article 86. Protecció del sistema ferroviari

1. A les vies fèrries de titularitat estatal, les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl estaran subjectes al règim de protecció establert a la LSF i la RSF, en la que es delimita una zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i la línia límit d'edificació. Aquestes zones es fixen a 5, 8 i 20 metres en sòl urbà i 8, 70 i 50 metres en la resta de sòls, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la zona de domini públic ferroviari i zona de protecció i des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària en el cas de la línia límit d'edificació. En aquells casos en què les característiques del terreny no permetin definir l'aresta exterior de l'explanació, aquesta es fixarà a partir d'una línia imaginària paral·lela a l'eix de la via i situada a una distància de tres metres des de l'aresta externa del carril exterior.
2. A la xarxa ferroviària de la Generalitat de Catalunya, s'estableix la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació de les infraestructures ferroviàries per a garantir-ne la funcionalitat i assegurar-ne la protecció. Aquestes zones es fixen a 5, 8 i 20 metres en sòl urbà i 8, 70 i 50 metres en la resta de sòls, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la zona de domini públic ferroviari i zona de protecció i des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la dita aresta, en el cas de la línia límit d'edificació. En els casos especials de ponts, viaductes, estructures o obres similars, es poden fixar com a arestes exteriors de l'explanació les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny.
3. La zona de domini públic ferroviari en ambdós xarxes ferroviàries queda definida per la qualificació de sistema ferroviari. La zona de protecció i les línies del límit d'edificació del sistema ferroviari en sòl urbà i en la resta de sòls queden recollides als plànols d'ordenació.

Article 87. Condicions d'ús i d'ordenació

1. L'ús principal del sistema ferroviari serà l'ús ferroviari segons defineixi la legislació sectorial vigent.
2. S'admeten, com a usos complementaris, aquells vinculats al funcionament de l'estació ferroviària i l'aparcament, així com qualsevol altre ús permès per la legislació sectorial ferroviària en els sòls qualificats com a sistema ferroviari.
3. Qualsevol actuació en les línies ferroviàries haurà de complir les determinacions establertes per la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de soroll i vibracions sense que això comporti cap càrrega pel ferrocarril o l'empresa ferroviària i que en cap cas suposi una afectació per la correcta explotació ferroviària.
4. En el desenvolupament de sòls urbanitzables els plans parcials urbanístics han de preveure l'establiment de barreres o closos per aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integra en les despeses d'urbanització a càrrec de la propietat del sòl.
5. Per a l'execució en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària de qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació o el tipus d'activitat i plantar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador de la infraestructura ferroviària, sense perjudici de les competències d'altres administracions. Així mateix, les edificacions projectades en la zona de protecció de la infraestructura ferroviària hauran d'aportar un estudi de soroll i vibracions previ a la concessió de llicència d'edificació.

Article 88. Sòl de reserva ferroviària

1. El POUM recull dues categories de reserva ferroviària (SIF i SAF) als efectes de no condicionar la delimitació i funcionalitat del domini públic ferroviari i facilitar la implantació i futura execució de l'Eix Transversal Ferroviari. La reserva té una vocació de temporalitat fins al moment en que es desenvolupi el projecte constructiu de la infraestructura (en el seu cas per trams).
2. Amb la regulació "SIF" s'identifica el sòl vinculat a la destinació de sistema ferroviari i amb la regulació "SAF" s'identifica l'afectació ferroviària prevista per al futur ferrocarril transversal.
3. La reserva implica només la preservació cautelar d'uns sòls per possibilitar el seu eventual destí efectiu com a sistema ferroviari o com a espai de protecció o no afectació dels béns i serveis públics que comporta el sistema ferroviari. En cap cas la reserva condiona ni defineix el traçat definitiu ni delimita l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de la infraestructura, que derivarà en els seu cas del projecte executiu ferroviari.
 - a. La delimitació dels sòls de reserva no altera per tant la seva classificació urbanística i només té incidència en els règim d'usos previstos amb un seguit de restriccions a la propietat establertes pel Pla Director Urbanístic de la reserva de sòl per a l'eix transversal ferroviari:
 - b. A les àrees afectades per la regulació "SIF" es poden admetre aquelles obres, instal·lacions i usos que d'acord amb la legislació ferroviària serien autoritzables en la zona de domini públic amb autorització prèvia de l'administració titular de la infraestructura.
 - c. A les àrees afectades per la regulació "SAF" es poden admetre aquelles obres, instal·lacions i usos que d'acord amb la legislació ferroviària serien autoritzables en la franja definida per la línia d'edificació amb autorització prèvia de l'administració titular de la infraestructura.

SECCIÓ 5. SISTEMA D'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS (CLAU A.3)

Article 89. Definició

Comprèn les infraestructures destinades a acollir les instal·lacions i/o activitats directament relacionades amb les comunicacions i, més específicament, aquells espais reservats per al transport públic de viatgers.

Article 90. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'estació d'autobusos serà de titularitat pública.

Article 91. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'estació d'autobusos, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.
2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests sòls es consideraran espais lliures.

Article 92. Condicions d'ús

Els usos admesos, complementaris, condicionats o no admesos en aquesta qualificació són els que s'especifiquen en el *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS* d'aquestes normes.

Article 93. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació seran fixades pel Pla Especial d'Infraestructures Ferroviàries previst pel POUM.

SECCIÓ 6. SISTEMA D'APARCAMENTS (CLAU A.4)

Article 94. Definició

El sistema d'aparcaments comprèn aquells sòls reservats per aquest POUM per a la localització d'espais per a grans aparcaments en situacions predominantment perifèriques o al servei d'una activitat concreta.

Article 95. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'aparcaments podrà ser de titularitat pública o privada.

Article 96. Condicions d'ús

Els usos admesos, complementaris, condicionats o no admesos en aquesta qualificació són els que s'especifiquen en el *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS* d'aquestes normes.

Article 97. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Per a les construccions complementàries a l'activitat d'aparcament en superfície, s'estableix el tipus bàsic de l'edificació en relació amb la parcel·la, amb un índex d'edificabilitat neta de 0,3 m²st/m²sòl, i una separació mínima respecte l'indars de 5 metres.
2. En l'ordenació d'aquests espais, es minimitzarà el seu impacte ambiental a través de la previsió de jardineria i arbrat.

CAPÍTOL 3. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS (CLAU C)

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 98. Definició

El sistema d'infraestructures de serveis comprèn les instal·lacions destinades a acollir les infraestructures de serveis tècnics, aigua, energia i telecomunicacions, i els serveis relacionats amb la protecció del medi ambient.

Article 99. Tipus d'infraestructures de serveis

Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'infraestructures de serveis es classifiquen de la manera següent:

- C.1 Infraestructures de serveis tècnics
- C.2 Infraestructures de serveis mediambientals

Article 100. Regulació

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

SECCIÓ 2. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU C.1)

Article 101. Definició

Comprèn els sistemes destinats a acollir les instal·lacions i espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia i altres.

Article 102. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema d'infraestructures de serveis tècnics serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada de les respectives companyies de serveis.

Article 103. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'infraestructures de serveis tècnics, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.
2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests sòls es consideraran espais lliures.

Article 104. Condicions d'ús

Tan sols s'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

Article 105. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'ordenaran segons el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, amb un índex d'edificabilitat neta de $0,1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$. Aquest índex d'edificabilitat es podrà variar en funció de les necessitats del servei, mitjançant un pla especial.
S'exclou del còmput d'aquesta edificabilitat les instal·lacions tècniques que no siguin edificacions ocupables.
2. En sòl no urbanitzable, l'ordenació d'aquesta clau caldrà que minimitzi el seu impacte visual i que garanteixi la seva màxima integració paisatgística i ambiental.

SECCIÓ 3. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS MEDIAMBIENTALS (CLAU C.2)

Article 106. Definició

Comprèn els sistemes destinats a acollir les instal·lacions i espais destinats al tractament, manipulació, reciclatge i dipòsits dels residus generats per l'activitat humana, i també els dedicats a les tasques d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Article 107. Subclaus

Es defineixen les subclaus següents:

- a. C.2a Antics dipòsits CAMPSA
- b. C.2b Parc Ambiental de Bufalvent

Article 108. Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema d'infraestructures de serveis mediambientals podrà ser de titularitat pública o privada.
2. Els sòls que, en la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin de titularitat privada, es podran mantenir en aquesta titularitat.

Article 109. Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'infraestructures de serveis mediambientals, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.
2. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests sòls es consideraran espais lliures.

Article 110. Condicions d'ús

1. Tan sols s'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.
2. S'admet excepcionalment l'ús d'habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

Article 111. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'ordenaran segons el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, amb un índex d'edificabilitat neta de $0,1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$. Aquest índex d'edificabilitat es podrà variar en funció de les necessitats del servei, mitjançant un pla especial.
2. En sòl no urbanitzable, l'ordenació d'aquesta clau caldrà que minimitzi el seu impacte visual i que garanteixi la seva màxima integració paisatgística i ambiental amb una adequació dels espais no utilitzats com a espais lliures.

Article 112. Condicions d'ordenació de la subclau C.2a Antics dipòsits CAMPSA

1. Comprèn els terrenys de sòl no urbanitzable situats a la partida dels Polvorers, al peu de la carretera C-1411B de Manresa a Abrera que allotjaven els antics dipòsits de CAMPSA.
2. **Índex d'edificabilitat:** 0,35 m²st/m²sòl.
3. **Perfil regulador:** Correspon al definit per les edificacions existents.
4. **Separació mínima a llindars:** 5 metres
5. **Tanques:** Es permet el manteniment de la tanca existent. En cas de substitució, l'altura màxima serà de 2 metres, dels quals 0,40cm podran ésser opacs i la resta amb xarxa metàl·lica.
6. **Altres condicions.** Es preveu el manteniment i rehabilitació de les instal·lacions existents per a la seva reutilització i millora de la imatge del conjunt.

Article 113. Condicions d'ordenació de la subclau C.2b Parc ambiental de Bufalvent

1. Comprèn els terrenys de sòl no urbanitzable al sud del polígon industrial de Bufalvent que configuren el centre tractament de residus del Bages.
2. Les condicions d'ordenació i edificació són les definides pel Pla especial urbanístic Parc ambiental de Bufalvent aprovat definitivament el 22 de març de 2011.

CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU D)

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 114. Definició

1. El sistema d'espais lliures comprèn aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals i zones verdes urbanes interrelacionada a través dels recorreguts per a vianants i itineraris paisatgístics, amb la finalitat de garantir l'existència d'un entorn mediambiental adequat.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

Article 115. Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'espais lliures es classifiquen de la forma següent:

D Sistema d'espais lliures

D.1 Parcs territorials

D.1a Parc del Cardener

D.1b Parc de l'Agulla

D.1c Parcs paisatgístics de balços i costers

D.2 Parc urbà

D.3 Places i jardins urbans

D.4. Espais lliures de Protecció de sistemes

Article 116. Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de forma més detallada la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ 2. PARC TERRITORIAL (CLAU D.1)

Article 117. Definició

Comprèn els sòls situats en sòl no urbanitzable que, malgrat no formar una continuació amb l'assentament urbà, esdevenen estratègics pels seus valors mediambientals, culturals i de lleure en la regulació de l'activitat humana en el medi natural.

Article 118. Subclaus

Es defineixen les subclaus següents:

a. D.1a Parc del Cardener

b. D.1b Parc de l'Agulla

- c. D.1c Parcs paisatgístics de balços i costers

Article 119. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels parcs territorials s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes.

Article 120. Desenvolupament

1. Per a l'ordenació dels parcs territorials, previ a la concreció de les intervencions a través d'un projecte d'urbanització, caldrà redactar avantprojectes d'urbanització amb els següents objectius.
 - a. Ordenació general del parc, amb establiment dels objectius i estratègies inherents a l'àmbit i del seu emmarcament ambiental i territorial.
 - b. Definició de les intervencions necessàries per a la consecució dels objectius de la qualificació.
 - c. Definició, traçat i condicions d'ordenació de les infraestructures de comunicació i d'abastament de serveis vinculats als objectius de desenvolupament del parc territorial.
 - d. Establiment de les condicions de l'edificació.
 - e. Precisió dels usos admesos, complementaris i incompatibles.
 - f. Publicitat de les intervencions en aquests àmbits.
2. En qualsevol cas, caldrà redactar un pla especial quan concorri alguna de les circumstàncies següents:
 - a. Per a la implantació d'edificacions i instal·lacions auxiliars al servei dels usos admesos.
 - b. Per a l'obertura de nous camins o àrees d'aparcament de vehicles, o per a la modificació dels existents.
 - c. Per al traçat de noves infraestructures de serveis.

SUBSECCIÓ 1. PARC DEL CARDENER (CLAU D.1a)

Article 121. Definició

1. Comprèn aquells sòls directament vinculats al riu Cardener, que presenten uns elevats valors ecològics i de connectivitat biològica, actuals o potencials, i que alhora presenten limitacions derivades del seu caràcter inundable i també riscos derivats del pas del col·lector de salmorres.
2. La vocació principal d'aquests espais és la protecció, potenciació i restauració dels hàbitats fluvials amb els seus valors de biodiversitat i connectivitat ecològica i, simultàniament, el desenvolupament de parcs i zones verdes al servei del lleure dels ciutadans tot respectant la singular idiosincràsia de l'espai fluvial.

Article 122. Titularitat

Els sòls qualificats de Parc del Cardener seran de titularitat pública.

Article 123. Condicions d'ús i d'ordenació

1. En aquesta zona només s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure i de protecció i connectivitat ecològica que s'assigna a aquests espais.
2. Només s'admeten les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a aquest ús.
3. La vegetació de ribera hi queda preservada i el seu desenvolupament i regeneració es realitzarà amb espècies autòctones o pròpies dels espais de ribera.
4. La part d'aquests sòls que en els plànols d'ordenació s'indiquen amb la lletra (H) afegida a la clau, tenen la consideració de zona fluvial, i per tant formen part del Sistema hidràulic d'acord amb les directrius de planejament del TRLUC i del RLUC. A aquests espais, a banda de les regulacions de la present secció, se'ls aplicaran les determinacions del *CAPÍTOL 3 del TÍTOL 1. SISTEMA HIDRÀULIC (clau H)*.

Article 124. Condicions de protecció enfront la inundabilitat

Els projectes d'intervenció en aquest àmbit hauran de preveure les condicions d'ús o protecció enfront la inundabilitat de les avingudes fluvials, segons les conclusions de l'estudi d'inundabilitat del POUM.

SUBSECCIÓ 2. PARC DE L'AGULLA (CLAU D.1b)

Article 125. Definició

Comprèn aquells sòls vinculats a la Sèquia i parc de l'Agulla que, per la seva situació estratègica en el territori, per la seva utilització actual com a espai lúdic i de lleure i pel seu alt valor paisatgístic i ambiental, cal preservar i

potenciar com a zona d'esbarjo i lúdic per als ciutadans, amb abast supramunicipal, fent-lo compatible amb la preservació de l'entorn i del seu paisatge.

Article 126. Titularitat

Els sòls qualificats com a parc territorial del Parc de l'Agulla seran de titularitat pública.

Article 127. Condicions d'ús i d'ordenació

1. En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais, i que no malmetin els seus valors paisatgístics i mediambientals.
2. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones.
3. L'ocupació del sòl per part d'edificacions i instal·lacions auxiliars al servei dels usos admesos, instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, jocs infantils o construccions de servei, haurà de justificar la seva necessitat i es limitarà a la mínima imprescindible per a l'activitat que es pretén desenvolupar.

SUBSECCIÓ 3. PARC PAISATGÍSTIC DE BALÇOS I COSTERS (CLAU D.1c)

Article 128. Definició

Comprèn aquells espais de protecció paisatgística dels balços i costers, caracteritzats pel seu fort pendent i pel predomini de l'aflorament geològic, que formen el basament sobre el que s'assenta la ciutat o el seu teló de fons més immediat. Aquesta zona comprèn també la zona entorn la Torre Santa Caterina i l'últim tram del camí de Sant Ignasi, des de l'altiplà de Santa Caterina fins el pont Vell i que ordena una zona d'esbarjo i lleure que es caracteritza per la seva posició de mirador de la ciutat. En resulta característica l'agricultura desenvolupada en terrasses, ja sigui de secà o regadiu.

Article 129. Titularitat

Els sòls qualificats com a parc territorial seran de titularitat pública.

Article 130. Condicions d'ús i d'ordenació

1. Els parcs paisatgístics de balços i costers s'ordenaran mantenint el caràcter rural del seu entorn i preservant les masses forestals existents.
2. Només s'admeten aquells usos o activitats que no malmetin els seus valors paisatgístics i mediambientals.
3. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual, que caldrà preveure enterrades i integrades en els fronts definits per les feixes agrícoles.
4. Amb caràcter general no s'admeten tanques i en qualsevol cas aquestes seran murs de pedra seca d'alçària no superior a 90 centímetres o tanques transparents, d'alçària no superior a 1'5 metres, de presència visual mínima i colors discrets que garanteixin la no alteració del paisatge.
5. Els murs de contenció de terres hauran de ser de pedra, d'aspecte i dimensions semblants als murs preexistents a la zona.

SECCIÓ 3. PARC URBÀ (CLAU D.2)

Article 131. Definició

Comprèn els sòls destinats a espais verds que configuren l'estructura bàsica del sistema d'espais lliures de l'assentament urbà.

Article 132. Titularitat

Els sòls qualificats com a parc urbà seran de titularitat pública.

Article 133. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels parcs urbans, s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

Article 134. Condicions d'ús

1. En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.

2. Es podran admetre en el sòl i subsòl d'aquests espais activitats i serveis públics que es podran gestionar directa o indirectament mitjançant concessió administrativa.

Article 135. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones.
2. L'ocupació d'aquests espais per part d'edificacions i instal·lacions al servei dels usos admesos, edificis o instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals, està limitada al vuit per cent (8%) de la superfície total del parc.
3. Els edificis construïts en el subsòl hauran de garantir un tractament de la coberta per a l'ús públic i amb jardineria i arbrat.

SUBSECCIÓ 1. Regulació de caràcter general del sistema d'espais lliures Font de Fans (Clau D.2a)

Article 135 bis. Definició

Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu del Tort, que es regulen de forma particular per preservar els seus valors naturals.

Article 135 ter. Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents al Sistema d'Espais Lliures Parc urbà (clau D.2).

SUBSECCIÓ 2. Regulació de caràcter particular del sistema d'espais lliures Font de Fans (Clau D.2a)

Article 135 quàter. Condicions generals de l'ordenació

Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

Article 135 quinquies. Condicions particulars de l'ordenació

1. En el disseny de l'espai caldrà tenir en compte els següents criteris:
 - a. Les solucions de paviment hauran de suposar la mínima impermeabilització.
 - b. La proposta haurà de procurar la màxima naturalització de l'espai, preservant els espais i ambients d'interès per a la fauna i conservant al màxim la vegetació arbòria existent, els diferents estrats de vegetació i les agrupacions significatives d'arbusts autòctons frugívors, les tanques vegetals arbustives i la vegetació associada als roquissars per la seva importància com a punt d'alimentació, refugi i cria d'aus de roquissars i ratpenats. També caldrà conservar la vegetació de ribera existent per tal de recuperar la identitat del traçat del curs d'aigua.
 - c. La proposta també haurà de preveure la restauració dels murs de pedra seca recuperables. En cas d'haver d'executar murs de contenció, caldrà prioritzar la construcció amb pedra simulant els murs de les feixes existents. Així mateix, s'haurà d'estudiar en detall la restitució topogràfica de les vessants i bancals malmesos adoptant la topografia original de la vall. En els punts inestables, s'haurà de dur a terme una actuació d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic.
 - d. La vegetació de l'espai, haurà de prioritzar la utilització d'espècies vegetals autòctones i de presència local i de baixos requeriments hídrics. Caldrà eliminar les agrupacions de canya *Arundo donax* i d'altres espècies exòtiques invasores. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes localitzats per degoteig.
 - a. En cas d'instal·lar enllumenat al llarg del traçat del camí, aquest haurà de ser de tipus abalisament. Caldrà donar compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.*
2. No s'admet l'ocupació d'aquests espais amb cap tipus d'edificació i es limitarà al màxim la instal·lació d'elements auxiliars associats a l'ús admès de lleure.
3. Per a l'execució d'actuacions en la zona de policia del Torrent del Tort s'haurà de demanar informe previ a l'Agència catalana de l'aigua.
4. Caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants de l'entorn per detectar les possibles inestabilitats i actuar d'acord amb el que s'estableix en el criteri c anterior.

SECCIÓ 4. PLACES I JARDINS URBANS (CLAU D.3)

Article 136. Definició

Comprèn els sòls destinats a espais lliures que complementen l'estructura dels espais lliures de l'assentament urbà, fonamentada en els parcs urbans.

Article 137. Titularitat

1. Els sòls qualificats com a places i jardins urbans seran de titularitat pública.
2. S'identifiquen amb l'epígraf "a", aquells espais lliures en els quals s'hi admet la titularitat privada del subsòl.

Article 138. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació de les places i jardins urbans, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans de millora urbana, o especials que els desenvolupin.

Article 139. Condicions d'ús

1. En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.
2. Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani o altres usos que puguin resultar complementaris.

Article 140. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones.
2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries que, en qualsevol cas, no suposaran una ocupació superior al cinc per cent (5%) de la superfície de cada espai.
3. Els edificis construïts en el subsòl hauran de garantir un tractament de la coberta per a l'ús públic i amb jardineria i arbrat.

SECCIÓ 5. ESPAIS LLIURES DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU D.4)

Article 141. Definició

Comprèn els sòls que configuren la imatge de la ciutat des de la xarxa viària territorial i que tenen per objecte la protecció de les vies de comunicació.

Article 142. Titularitat

Els sòls qualificats com a espais lliures de protecció de sistemes seran de titularitat pública.

Article 143. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels espais lliures de protecció de sistemes, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans de millora urbana o especials que les desenvolupin.

Article 144. Condicions d'ús

En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la infraestructura que protegeixen i l'ús paisatgístic que se li assigna.

Article 145. Condicions d'ordenació, edificació i d'ús

1. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones.
2. En aquesta qualificació no es permet cap tipus de construcció, si bé s'admetran les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat públiques i les que tinguin per objecte la millora de l'entorn urbà.
3. La intervenció en aquests espais s'adequarà a allò establert en la legislació sectorial vigent de la infraestructura que protegeixen.

CAPÍTOL 5. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU E)

Article 146. Definició

Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius que tenen per objecte satisfer les diferents necessitats col·lectives o individuals dels ciutadans, així com la millora de la seva qualitat de vida.

Article 147. Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a equipaments es classifiquen i es defineixen de la següent manera.

E.01	Educatiu Comprèn tots els centres docents, així com els annexes esportius, exceptuant els centres universitaris.
E.02	Esportiu Comprèn les superfícies destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives. Aquesta clau no inclou aquells recintes esportius lligats físicament i funcionalment a altres usos diferenciats i autònoms tals com recintes universitaris, educatius, etc.
E.03	Sanitari i assistencial Comprèn tots els centres destinats a l'orientació, prevenció, informació, detecció o administració de serveis mèdics, quirúrgics i hospitalaris així com tots aquells relacionats a atendre les persones en situació de dependència .
E.04	Cultural Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a la conservació, transmissió i exhibició de l'art en totes les seves disciplines.
E.05	de Proximitat Comprèn el conjunt de serveis de tipus cultural, esportiu, educatiu, sanitari o administratiu més propers al ciutadà. Comprèn també els albergs.
E.06	Administratiu Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a acollir els serveis públics d'administració i seguretat.
E.07	Abastament i mercats Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a la producció, emmagatzematge o distribució d'aliments per al consum humà.
E.08	Ambientals i de lleure Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a la pràctica d'activitats relacionades amb el gaudi, el coneixement i el respecte de l'entorn natural.
E.09	Universitari Comprèn els centres de docència, recerca i desenvolupament de nous coneixements i tecnologies, relacionats amb els cicles d'ensenyament superior.
E.10	Social Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, sobretot aquells que més ho necessitin (gent gran, persones amb discapacitat o en situació de dependència , marginació, etc) així com aquelles activitats encaminades a afavorir les relacions entre els ciutadans i els habitatges tutelats amb serveis comuns.
E.11	Fires i congressos Comprèn el conjunt d'instal·lacions per a la promoció de dinamització econòmica.
E.12	Funerari Comprèn el conjunt d'instal·lacions per a activitats i serveis propis de la tècnica i/o activitat funerària, els hàbits socials en matèria de serveis funeraris, inclosa la vetlla i incineració de cadàvers, així com els recintes destinats a la inhumació de cadàvers d'acord amb el que estableix la normativa sobre policia sanitària i mortuòria.
E.13	de Reserva Conjunt de sòl disponible per a la implantació d'equipaments polivalent i altres equipaments de qualsevol tipus.
E.14	Comunitari Comprèn el conjunt de recintes destinats al culte o la reunió amb fins religiosos, reconeguts, declarats o certificats per les respectives esglésies, confessions o comunitats, així com d'altres serveis de tipus social i assistencial destinats a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, especialment els col·lectius més necessitats.

Article 148. Titularitat

1. El sistema urbanístic d'equipaments serà de titularitat pública amb excepció dels sòls i/o edificacions qualificats d'equipament que siguin de titularitat privada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, que podran mantenir la seva titularitat.
2. La titularitat pública dels equipaments permet la possibilitat de la concessió o altra forma de gestió indirecta de l'activitat, quan aquest sistema de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i els objectius marcats per aquest POUM.
3. La transmissió de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'equipaments que siguin de titularitat privada, donarà dret a l'Administració a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, quan es produeixi el cessament de l'activitat o s'exerceixi una activitat diferent de la permesa per la normativa urbanística.
4. La titularitat privada d'un equipament podrà ser modificada a pública, si es justifica adequadament, a través d'un pla especial d'iniciativa municipal.

Article 149. Condicions d'ús del sistema d'equipaments

Els usos admesos, complementaris, condicionats o no admesos en aquesta qualificació són els que s'especifiquen en el *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 150. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la.
2. Els paràmetres principals d'ordenació de l'edificació seran els següents:
 - a. Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

Clave	tipo	edificabilidad neta	ocupación
E01	EDUCATIVO	1,50m2st/m2s	50%
E02	DEPORTIVO	0,80m2st/m2s	50%
E03	SANITARIO Y ASISTENCIAL	1,50m2st/m2s	50%
E04	CULTURAL	2,00m2st/m2s	50%
E05	DE PROXIMIDAD	2,00m2st/m2s	50%
E06	ADMINISTRATIVO	2,00m2st/m2s	50%
E07	ABASTECIMIENTO Y MERCADOS	1,50m2st/m2s	50%
E08	AMBIENTAL I DE OCIO	0,40m2st/m2s	30%
E09	UNIVERSITARIO	1,50m2st/m2s	60%
E10	SOCIAL	1,50m2st/m2s	60%
E11	FERIAS Y CONGRESOS	0,80m2st/m2s	50%
E12	FUNERARIO	0,40m2st/m2s	50%
E13	DE RESERVA	1,50m2st/m2s	60%
E14	COMUNITARIO	1,00m2st/m2s	50%

- b. En els equipaments existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest POUM que sobrepassin l'índex d'edificabilitat i/o l'ocupació màxima, es prendran com a referència d'aquests paràmetres màxims, l'edificabilitat i l'ocupació actuals.
 - c. Pels equipaments de titularitat pública que requereixin de forma justificada superar els paràmetres d'edificabilitat i/o ocupació, caldrà l'aprovació d'un pla especial urbanístic, excepte en els casos previstos en els articles 150bis i 150ter.
 3. Els equipaments situats en entorns ordenats pel tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer podran ordenar-se segons els paràmetres d'ordenació i edificació d'aquest entorn immediat, encara que aquests sobrepassin els previstos en el punt 2. En aquests casos, l'ordenació de l'edificació vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació, que haurà de justificar els paràmetres segons les seves finalitats funcionals i les característiques del seu entorn, garantint la seva correcta integració urbana.
 4. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:

- a. S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. Amb aquest objectiu, s'admetrà, de forma justificada, que l'edificació se situï entre mitgeres, seguint l'alineació de façana a carrer.
- b. Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats i es resoldran totes les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- c. Caldrà justificar l'ordenació de les edificacions i els espais lliures en funció de les característiques de l'entorn on se situa i de la seva funcionalitat urbana en relació als recorreguts principals de vianants. En aquest sentit, els plànols d'ordenació del POUM podran delimitar espais que obligatòriament han de quedar lliures d'ocupació.
- d. Quan l'equipament se situï o confronti amb sòl no urbanitzables, el desenvolupament dels terrenys garantirà la no afectació de les zones agràries contigües, mantenint els sistemes existents de drenatge, regadiu i xarxa viària de camins existents.
- e. Els projectes d'edificis destinats a equipaments vetllaran per la seva qualitat arquitectònica, i hauran de contenir criteris de construcció sostenible, procurant la inclusió de sistemes d'eficiència energètica, així com de gestió del cicle de l'aigua i del cicle de vida dels materials.

Article 150bis. Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en equipaments existents

1. En els equipaments existents, es permetrà sobrepassar els paràmetres d'ordenació i edificació definits a l'article 150 quan ho requereixi la instal·lació d'ascensors i/o altres elements que justifiquin una millora de l'accessibilitat, sempre que subsisteixi l'edificació, amb les següents condicions:
 - a. S'admetrà sobrepassar l'ocupació en un màxim d'un 10% sobre el percentatge d'ocupació original establert segons el tipus d'equipament.
 - b. En qualsevol cas, s'haurà de justificar la idoneïtat de la proposta en relació a les alternatives possibles i les finques adjacents, garantint una correcta integració urbana.
 - c. En els entorns de les zones residencials de Centre històric (clau 1.1) i Àrea central (clau 1.2), serà necessari disposar d'informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.
2. L'excés d'edificabilitat que pugui suposar la nova volumetria no generarà drets urbanístics, ni serà presa en consideració en cas que l'edifici s'integri en un àmbit de gestió urbanística.

Article 150ter. Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels equipaments existents

En els equipaments existents, es permetrà sobrepassar els límits que defineixen el volum edificable en les façanes, en intervencions que compreguin la instal·lació de sistemes d'aïllament tèrmic per l'exterior amb les següents condicions:

- a. S'admetrà sobrepassar els límits edificables amb un gruix màxim del total de la solució constructiva depenent de la distància entre edificacions:
 - Gruix màxim de 6 centímetres (6cm) en distàncies entre edificacions inferiors a 6 metres.
 - Gruix màxim de 15 centímetres (15cm) en distàncies entre edificacions iguals o superiors a 6 metres.
- b. En qualsevol cas, s'haurà de garantir la correcta entrega constructiva d'aquest increment de gruix amb les finques adjacents.
- c. En els entorns de les zones residencials de Centre històric (clau 1.1) i Àrea central (clau 1.2), serà necessari disposar d'informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

Article 151. Subclaus

E.10a- Equipament social Residència El Xup

[E.14a d'Equipament comunitari](#)

[E.3bD Hospital de Sant Andreu](#)

Article 152. Regulació particular Equipament social Residència del Xup—Clau E.10a-

1. Condicions d'ordenació i edificació.
 - a. Es fixa, com nombre màxim de plantes, planta baixa i dues plantes pis, amb una cota màxima de coronament corresponent a la cota 245,50.
 - b. Edificabilitat neta màxima. $1,0 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{ sòl}$

- c. Ocupació màxima. 40% de la parcel·la.
2. Condicions d'integració. La disposició de l'edificació garantirà la seva integració al seu context rural:
 - a. Les tanques de parcel·la es combinaran amb els talussos per tal de fixar la delimitació de la mateixa amb el mínim impacte, i es preveuran bàsicament amb elements vegetals; l'edificació es situarà separada dels límits de parcel·la, per a garantir un entorn enjardinat, i es respectarà al màxim possible la morfologia existent dels terrenys.
 - b. L'accés rodat es preveurà pel sistema viari amb qualificació diferent al de recorregut de vianants. La implantació, tanmateix, haurà de preservar l'estructura topogràfica de feixes dels terrenys, així com les estructures de pedra existents com a suport d'aquestes feixes.
 - c. En qualsevol cas, aquestes es podran alterar o modificar puntualment essent necessària una justificació funcional i tècnica en el projecte de sol·licitud de llicència municipal d'obres. El projecte de sol·licitud de llicència municipal haurà d'incorporar el detall de les relacions físiques i topogràfiques amb els terrenys perimetrals de l'àmbit d'actuació.
3. La reserva d'aparcament, com a ús sanitari i assistencial, es fixarà per la superfície construïda destinada a espais comuns i centre de dia, mentre que per a la resta de superfície construïda, destinada a residència d'avis, es fixarà la reserva d'aparcament en funció del nombre d'habitacions, a raó d'una plaça d'aparcament per cada vuit habitacions. En qualsevol cas, caldrà complimentar els requeriments fixats per l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada quant a l'aparcament per a bicicletes.
4. Es fixen com a càrregues d'urbanització les següents:
 - a. Les actuacions determinades per l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - b. Pel que fa a l'àmbit a l'entorn de l'equipament, la urbanització consistent en la construcció d'un pas elevat en el xamfrà del carrer Pare Ignasi Puig que dona front a l'equipament, amb la finalitat de garantir la correcta accessibilitat rodada a la parcel·la i millorar els recorreguts de vianants del seu entorn.

Article 152 bis. Regulació particular Equipament comunitari Jardí del Santuari de la Cova –Clau E.14a-

1. Aquesta subclau constitueix el jardí del santuari de La cova i d'acord amb els plànols d'ordenació es defineix com a Sòl lliure - Espai ocupable en planta soterrani (SJ).
2. S'estableix una ocupació màxima del subsòl del 10%.
3. La implantació de qualsevol edificació en subsòl s'haurà de situar fora dels àmbits arbrats per tal de mantenir el jardí existent.
4. Als efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat, aquesta subclau forma una unitat de sistema urbanístic indivisible amb l'equipament E.14 del Santuari de la cova.

Article 152ter. Regulació particular Equipament Sanitari assistencial Hospital de Sant Andreu –Clau E.3bD

1. Aquesta subclau constitueix la regulació del conjunt d'equipament sanitari assistencial de l'Hospital de Sant Andreu, entre el c/ Hospital i el c/ del Remei de Dalt, d'acord als plànols d'ordenació següents.

O.08-Proposta d'ordenació

O.09-Proposta de gàlibs en alçat

2. Condicions d'ordenació i edificació.

- a. Es fixa, com nombre màxim de plantes, planta baixa i quatre plantes pis per tal de reconèixer les edificacions existents, amb una cota màxima de coronament corresponent als gàlibs del plànol 09.
- b. Edificabilitat neta màxima. 2,2 m²st/m² sòl
- c. Ocupació màxima. 72,03% de la parcel·la.
3. S'estableix una ocupació màxima del sòl del 72,03% de l'àmbit, de la què en resulta un espai lliure d'edificació de 1.396 m², reservant expressament un mínim de 1.000 m² de pati lliure d'edificació enfront al c/ Remei de Dalt que ha de ser enjardinat –clau SJ-, ocupable en planta soterrani.
4. **Àmbit de dotació.** Per a la materialització del nou sostre edificable, s'estableix com a condició prèvia a la concessió de la llicència d'obra nova, la condició de pagament substitutori en metàl·lic del deure de cessió de 9,40 m² de zones verdes.
Aquest import en metàl·lic tindrà la destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge.

5. Als efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat, aquesta subclau forma una unitat de sistema urbanístic indivisible.
6. La implantació de qualsevol edificació en subsòl s'haurà de situar fora dels àmbits arbrats per tal de mantenir la integritat del jardí.
7. Els plànols d'ordenació recullen en planta els àmbits de protecció; i regulen la implantació màxima de les edificacions, les quals (en el perímetre de contacte amb aquestes parts protegides) han de respectar els valors patrimonials de contemplació del bé catalogat.
8. Els plànols d'ordenació recullen en alçat els gàlibs a respectar de les edificacions existents, i també els gàlibs màxims permesos en els patis interiors, els quals tots han de tenir el tractament de façanes i no de mitgeres.
9. Pel que fa a la reserva de places d'aparcament, se n'exceptua l'obligació d'una plaça cada 500 m², i cada llicència d'obres que amplii superfície edificada haurà de justificar la dotació de les places necessàries vinculades a l'activitat, en una finca el més propera possible a l'actuació i es requerirà un estudi de mobilitat.
10. **Espai lliure SJ.** En l'enjardinament d'aquests espais, caldrà preveure la utilització d'espècies autòctones, adaptades bioclimàticament i de baixos requeriments hídrics.
11. **Ambient protegit.** Per tal de garantir la integració de la nova edificació en els ambients protegits enfront al carrer i plaça de l'Hospital, establerts pel Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni amb els codis X023 i X024, per a l'atorgament de llicència d'edificació s'haurà d'obtenir la conformitat de la proposta, de materialització de les façanes, cromatisme, presència d'instal·lacions i condicions de l'espai no edificat, per part de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

CAPÍTOL 2. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (CLAU F)

Article 153. Definició

1. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. La reserva d'equipaments públics locals prevista en sectors de planejament derivat podrà substituir-se, total o parcialment, pel sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, sempre i quan, aquesta reserva no sigui superior al 5% de la reserva per a equipaments públics locals prevista pel planejament general, sempre que s'acrediti que no cal destinar els terrenys a altre tipus d'equipaments.

Article 154. Titularitat

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

Article 155. Condicions d'ús

Els usos admesos, complementaris, condicionats o no admesos en aquesta qualificació, són els que s'especifiquen en el *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 156. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'ordenació de l'edificació del Sistema d'habitatge dotacional públic s'adequarà a les característiques de l'edificació de les zones adjacents al sistema, ja sigui segons el tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la o en relació al carrer.
2. En el cas que aquest criteri no es pugui aplicar, les condicions d'ordenació i els paràmetres reguladors de l'edificació, correspondran al tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, amb una edificabilitat màxima de 1,80m²st/m²sòl i una ocupació màxima del 50%.
3. El planejament derivat que estableixi un nou Sistema d'habitatge dotacional podrà fixar de forma específica les condicions d'ordenació i els paràmetres reguladors.
4. En qualsevol cas, l'ordenació dels habitatges dotacionals públics seguirà les següents determinacions:
 - a. Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats i es resoldran totes les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - b. No es fixa densitat màxima d'habitatges.

CAPÍTOL 3. SISTEMA HIDRÀULIC (clau H)

Article 157. Definició

1. Comprèn els sòls corresponents a la zona fluvial que inclou la llera del riu i les seves riberes. Aquesta zona està delimitada per l'instrument de planificació hidrològica corresponent, d'acord amb la zona inundable en un període de retorn d'avinguda de 10 anys.
2. El sistema hidràulic, queda indicat en els plànols d'ordenació amb la lletra (H) afegida a les claus urbanístiques corresponents.

Article 158. Titularitat

El sistema urbanístic hidràulic serà de titularitat pública.

Article 159. Condicions d'ús i d'ordenació

1. En els terrenys qualificats com a sistema hidràulic no s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic que també siguin admesos en la clau urbanística corresponent.
2. S'estableix una servitud de pas de 5 m. d'amplada a cada costat de la zona fluvial. En aquest àmbit no s'admeten moviments de terres, tanques ni edificacions.
3. Les intervencions que tinguin per objecte la reforestació, revegetació o, en general, l'actuació sobre la vegetació o l'arbrat existent en parcs fluvials o zones de ribera es portaran a terme mitjançant la plantació d'espècies autòctones o pròpies dels espais de ribera.
4. Dins la zona fluvial serà obligatori emprar espècies pròpies de les comunitats climàtiques de la zona. En tot cas, s'exclouran les espècies al·lòctones de caràcter demostradament invasor, com per exemple la falsa acàcia, l'ailant o el negundo.

Article 160. Autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i zona de policia

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

CAPÍTOL 4. SISTEMA DE LA SÈQUIA (Clau S)

Article 161. Definició

1. El sistema de la Sèquia comprèn la xarxa principal de canals de la Sèquia de Manresa. El sistema fa referència tant al propi canal de conducció de l'aigua com als camins per a vianants al llarg del canal.
2. Als plànols d'ordenació del present POUM es qualifiquen els canals principals a celobert a partir de l'eix del seu traçat i s'identifiquen amb una línia discontinua els canals soterrats.
3. Independentment de la seva representació gràfica, la qualificació del sistema de la sèquia correspon a l'amplada real del conjunt del canal i del camí.

Article 162. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació s'observarà el què disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

Article 163. Condicions d'ús

S'admeten només l'ús hidràulic i l'ús de lleure vinculat directament als recorreguts de vianants dels canals de la Sèquia.

Article 164. Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Els sòls destinats a sistema de la Sèquia no es poden tancar ni enreixar a excepció de situacions de risc per a les persones. Al llarg dels canals cal mantenir la continuïtat d'un recorregut a peu d'accés obert i públic.

2. No es permeten construccions a excepció d'aquelles destinades al manteniment, reconstrucció o nova construcció d'elements de caràcter hidràulic lligades directament als canals de la Sèquia (murs, ponts, intubacions, preses, etc.).
3. Els espais no ocupats pel canal d'aigua han de ser tractats com a sòls lliures públics, amb el mínim grau d'urbanització.
4. Els àmbits de desenvolupament en sòl urbà i urbanitzable per on transcorri el sistema de la Sèquia hauran de restituir totes les infraestructures afectades així com impermeabilitzar els canals de reg pròxims a l'àrea d'urbanització.

TÍTOL 5. SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 165. Definició de sòl urbà

1. Aquest POUM, d'acord amb allò que prescriu l'article 26 del TRLUC, classifica com a sòl urbà:
 - a. Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
 - b. Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
2. En qualsevol cas, els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest POUM.

Article 166. Categories de sòl urbà

El sòl urbà es divideix en dues categories; sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.

- a. Formen part del sòl urbà consolidat aquells terrenys que tinguin la consideració de solar, d'acord amb la legislació urbanística, així com aquells als quals només els manca, per a assolir la condició de solar, assenyalar alineacions i rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes de l'article 29a del TRLUC, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana, com si no hi han estat inclosos.
- b. Es considera sòl urbà no consolidat aquell que és classificat com a sòl urbà però que no reuneix els requisits de l'apartat anterior, tant si es troba inclòs en un polígon d'actuació urbanística o sector de pla de millora urbana, com si no hi és inclòs. Així mateix, el sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o bé quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del TRLUC com a conseqüència d'una nova ordenació.

Article 167. Delimitació del sòl urbà

1. La delimitació del sòl urbà i la seva categorització en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat es recull en el plànol d'ordenació corresponent al règim del sòl, sens perjudici del que estableixi la Llei en relació amb les afectacions per sistema viari.
2. Els límits del sòl urbà, zones i subzones, sistemes i àmbits de desenvolupament es delimiten en els plànols d'ordenació.
3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús. Les zones regides per àrees de planejament anterior que mantenen la seva vigència queden indicades amb una clau alfanumèrica entre claudàtors [N].
4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en aquest títol, per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana. Les condicions d'ordenació i gestió d'aquests es detallen al *TÍTOL 5 CAPÍTOL 2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA* i al *TÍTOL 5 CAPÍTOL 3. PLANS DE MILLORA URBANA* d'aquestes normes, així com en les fitxes corresponents a cadascun d'ells.

Article 168. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa mitjançant els instruments següents:
 - a. Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra urbanitzadora necessària amb el dipòsit de fiança previ, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat.

- b. El reajustament d'alineacions i rasants i la concreció de l'ordenació de volums quan el planejament admeti diferents alternatives d'ordenació volumètrica, que es poden demanar simultàniament a la sol·licitud de la llicència d'edificació.
 - c. La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística per part de l'administració pública competent i, si escau, el corresponent projecte d'urbanització, d'obra pública o d'obra ordinària.
 - d. Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
 - e. Plans de millora urbana per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·les.
 - f. Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament per aquest POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics o altres objectius i finalitats.
2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els instruments següents:
- a. Les llicències urbanístiques segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització.
 - b. Els polígons d'actuació urbanística amb ordenació detallada delimitats pel POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
 - c. Els sectors de plans de millora urbana que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística i, si escau, amb ordenacions volumètriques precises concretant els drets i els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 169. Definició

1. El sòl urbà comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un pla parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment total de les obligacions derivades del pla parcial.

Article 170. Delimitació

1. Aquest POUM delimita el sòl urbà en els plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000.
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie B a escala 1/1000, es delimiten les zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar per planejament especial.

Article 171. Zonificació

Les zones de sòl urbà que fixa aquest POUM són les següents:

1. Zones residencials (clau 1)
 - 1.1 Centre històric
 - 1.2 Àrea central
 - 1.3 Ordenació tancada
 - 1.4 Ordenació oberta
 - 1.5 Ordenació de volums
 - 1.6 Cases agrupades
 - 1.7 Cases aïllades
2. Zones d'activitats econòmiques (clau 2)
 - 2.1 Ordenació tancada
 - 2.2 Ordenació oberta

- 2.3 Ordenació de volums
- 3. Zona de serveis comunitaris (clau 3)
 - 3.1 Ordenació tancada
 - 3.2 Ordenació oberta

Article 172. Regulació

1. El sòl urbà delimitat per aquest POUM es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes normes i per les determinacions que es fixin en els diferents planejaments derivats.
2. La regulació dels usos de cada zona o subzona es realitza en el *CAPÍTOL 2* del *TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ*, tot i que es pot precisar en la regulació de cada clau dins el present títol.

Article 173. Condicions d'integració

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres o comunicació s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.

Article 174. Habitatge de protecció

1. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de zona s'indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge protegit. Quan aquesta qualificació es trobi inclosa en un polígon d'actuació urbanística, el règim de protecció serà el que determini la fitxa urbanística corresponent.
2. Amb l'epígraf "pe" afegit a la clau de zona s'indica que en el projecte de gestió corresponent s'haurà de concretar la localització del percentatge de sostre destinat a habitatge protegit, fixat per aquest POUM.

Article 175. Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en edificis existents

1. Les obres de gran rehabilitació i/o ampliació hauran de justificar el compliment de la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.
2. En els edificis residencials existents, es podran redactar Plans especials per a la instal·lació d'ascensors quan requereixin de forma justificada sobrepassar els paràmetres d'ordenació i edificació definits per aquest POUM. Aquests Plans especials podran establir les noves condicions d'ordenació de la volumetria resultant i permetre l'ocupació de l'espai públic amb les condicions següents:
 - a. Justificar la idoneïtat de la proposta en relació a les alternatives possibles, essent l'ocupació de l'espai públic la darrera de les opcions.
 - b. Abastar tot el conjunt compositiu o edificatori que compregui l'edifici o conjunt i justificar la seva integració paisatgística.
 - c. Disposar d'informe favorable de la Comissió permanent de Patrimoni de l'Ajuntament en les zones residencials de Centre històric (clau 1.1) i Àrea central (clau 1.2).
3. L'excés d'edificabilitat que pugui suposar la nova volumetria no generarà drets urbanístics, ni serà presa en consideració en cas que l'edifici s'integrés en un àmbit de gestió urbanística.

Article 176. Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents

1. En obres de rehabilitació o gran rehabilitació en què es conservin façanes, es permetrà sobrepassar els límits que defineixen el volum edificable en les **façanes**, en intervencions que compreguin la instal·lació de sistemes d'aïllament tèrmic per l'exterior amb les següents condicions:
 - a. S'admetrà sobrepassar els límits edificables amb un gruix màxim del total de la solució constructiva dependent de la distància entre edificacions:
 - Gruix màxim de 6 centímetres (6cm) en distàncies entre edificacions inferiors a 6 metres.
 - Gruix màxim de 15 centímetres (15cm) en distàncies entre edificacions iguals o superiors a 6 metres.
 - b. **En les plantes baixes, el gruix de la solució constructiva haurà de ser el mínim imprescindible, i només en aquells casos en que les condicions de l'espai públic ho permetin.**
 - c. En qualsevol cas, s'haurà garantir la correcta entrega constructiva d'aquest increment de gruix amb les finques adjacents.
 - d. En la zona residencial de Centre històric (clau 1.1) serà possible augmentar el gruix màxim admès amb informe favorable de Comissió Permanent de Patrimoni.

Article 177. Densitat màxima d'habitatge

1. En qualsevol tipus d'actuació en què es vulguin crear nous habitatges, la densitat màxima d'habitatges serà:
 - a. En la zona de Centre històric (clau 1.1) la més gran de les dues xifres següents:
 - El resultat de dividir la superfície edificable de les plantes pis de l'edifici d'acord amb el planejament, entre 90m² incloent els espais comuns al servei dels habitatges i excloent els sostres intermedis i el sotacoberta. L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.
 - El nombre de plantes de l'edifici on s'admeti l'ús d'habitatge, excepte la sotacoberta.
 - b. En la resta de zones residencials, el resultat de dividir la superfície edificable de les plantes pis de l'edifici d'acord amb el planejament, entre 70m² incloent els espais comuns al servei dels habitatges i excloent la sotacoberta i la planta àtic prevista en la zona d'ordenació tancada (clau 1.3). L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.
2. En la tramitació de llicència per a la creació de nous habitatges en edificis existents en règim de divisió horitzontal caldrà **aportar l'acord de conformitat de la comunitat de propietaris de l'edifici**.
3. Per a la constitució d'un règim de propietat horitzontal, complex immobiliari privat o la modificació d'ambdues actuacions amb ús habitatge, caldrà justificar el compliment de la densitat d'habitatges d'acord els punts anteriors 1 o 2. En cas d'incompliment, només es podrà constituir quan es justifiqui la preexistència d'aquestes entitats amb ús habitatge abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i en cap cas, es podran admetre entitats amb superfícies inferiors a les establertes a la normativa d'habitabilitat vigent a Catalunya.
4. En els Polígons d'actuació urbanística, el nombre màxim d'habitatges fixat en la fitxa és un màxim que caldrà ajustar a les condicions reals de l'edificació d'acord amb el que es fixa en aquest article.
5. S'eximeix del compliment de la densitat màxima d'habitatges establerta al present article quan es compleixin les següents condicions:
 - a. Que els habitatges siguin considerats d'inserció d'acord el què estableix l'art. 3.i de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - b. Que s'inscrigui al registre de la propietat el destí social d'aquests habitatges.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)

SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)

Article 178. Definició

Comprèn les edificacions i sòls que corresponen al centre històric de la ciutat, caracteritzats per un procés d'urbanització i edificació tradicional, amb una qualitat ambiental que el POUM respecta, recollint les característiques de la seva ordenació i establint les mesures de protecció i foment de la rehabilitació adequades.

Article 179. Subzones

Es defineixen dues subzones que difereixen segons el règim d'usos admesos regulats al **CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS:**

- a. Subzona 1.1a usos mixtes
- b. Subzona 1.1b usos terciaris

Article 180. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per a aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ**.
3. Amb l'objectiu de promoure la conservació, rehabilitació i recuperació de la trama urbana i del parc immobiliari, s'estableixen regulacions específiques per a les actuacions de gran rehabilitació.
4. Cada projecte d'edificació pot comprendre els diferents tipus d'intervenció previstos.

Article 181. Condicions de la parcel·la

1. Tindran consideració de parcel·la mínima totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació inicial del present POUM, excepte aquelles que hagin estat expressament incloses en àmbits identificats amb l'epígraf "r" amb l'objectiu d'obtenir parcel·les de major dimensió.
2. En aquesta zona no s'admetran parcel·lacions que donin com a resultat parcel·les inferiors a les inscrites al registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, amb excepció d'aquelles resultants d'una cessió gratuïta de sòl. **Tampoc s'admetran agrupacions de més de tres parcel·les existents.**
3. **En cas de reparcel·lació en polígons d'actuació urbanística, s'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7m), excepte quan per la naturalesa de la configuració de les finques limítrofs existents sigui materialment o físicament impossible assolir aquesta condició mínima. En aquest cas, es prendrà com a finca mínima la superfície de sòl unitària resultant de l'ordenació de l'àmbit.**

Article 182. Condicions generals de l'edificació

1. Cobertes

- a. Les cobertes preferentment seran inclinades a dues vessants, amb un pendent màxim del 32% i acabades amb teula ceràmica tipus envellit o de recuperació. En actuacions d'obra nova, el carener serà paral·lel a les façanes principals de l'edifici. Quan les dues façanes no siguin paral·leles, el carener seguirà una línia inclosa en l'angle agut delimitat per les paral·leles a les dues façanes.
- b. S'admeten els terrats plans de forma excepcional, quan quedi justificat per criteris d'integració amb les edificacions adjacents. Si aquests terrats tenen la funció d'acollir instal·lacions de l'edifici, aquestes no sobrepassaran els gàlibs que resultin de l'aplicació del punt anterior.

2. Cossos i elements sortints

Tan sols es permeten els cossos sortints oberts amb vol no superior a quaranta centímetres (40 cm), que s'haurà de reduir a vint centímetres (20 cm) en els trams de carrer d'amplada inferior a 4 metres. La longitud dels cossos sortints no serà superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 metres), excepte en aquells casos que s'indiquen en el Pla Especial de Protecció.

3. Condicions d'integració ambiental

Les condicions d'integració ambiental seguiran les prescripcions de l'*ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL* d'aquestes normes. La sol·licitud de llicència d'obres o comunicació que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària que justifiqui el compliment de les condicions d'aquestes normes.

4. Condicions especials per a determinats fronts

Les edificacions que formalitzen els carrers Alfons XII, Bilbao, Joan XXIII i carretera de Vic, s'adscriuen, quant a les condicions de l'edificació pel que fa a cobertes, cossos i elements sortints i integració ambiental, al que es regula per a la zona d'ordenació tancada (clau 1.3).

Article 183. Condicions específiques per a actuacions de gran rehabilitació

1. Alineació històrica

- a. En els plànols d'ordenació es defineix, amb caràcter general, l'alineació viària a partir de l'alineació històrica delimitada reconeixent les edificacions existents
- b. Les actuacions de gran rehabilitació podran mantenir aquesta alineació històrica, malgrat es defineixi una nova alineació de façana per a actuacions d'obra nova amb línia discontinua, excepte en el cas que es defineix una nova alineació amb línia continua.
- c. En el cas que l'actuació de gran rehabilitació s'adapti a una nova alineació, l'espai comprès entre l'edificació existent i la nova alineació s'integrarà, urbanitzat, al sistema viari com a cessió obligatòria i gratuïta.

2. Fondària històrica

- a. En els plànols d'ordenació es defineix una fondària històrica delimitada mitjançant línia contínua a partir de les edificacions existents i excloent alguns cossos per tal de millorar la funcionalitat dels patis d'illa.
- b. Els volums per sobre de la planta baixa situats més enllà de la profunditat històrica es podran mantenir sempre i quan, l'actuació no requereixi l'enderroc parcial o total d'aquests. En aquest darrer cas, les noves construccions s'hauran d'adaptar a la profunditat històrica o a la fondària edificable grafiada en línia discontinua.

- c. Tanmateix, es podran redactar plans especials que, amb l'abast mínim d'una illa, defineixin amb més precisió aquesta fondària històrica.

3. Alçaria de l'edificació

En les edificacions existents que sobrepassin el nombre de plantes màxim definit en els plànols d'ordenació, les actuacions de gran rehabilitació podran mantenir el nombre de plantes existents sempre que s'enderroquin els volums afegits per sobre de la cornisa que no formin part de l'edificació original.

4. Sostres intermedis

- a. S'admetran sostres intermedis en l'interior del volum ja edificat amb les següents condicions.
- _Els locals o habitatges de què formin part hauran de tenir una superfície mínima existent de 36 m² útils.
 - _Els sostres intermedis tindran una superfície màxima del 30% de la superfície del local o habitatge existent.
 - _Les alçades lliures per sobre i per sota del sostre intermedi hauran de complir amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació, i com a mínim 2,2 metres de mitjana.
- b. Només s'admetrà la creació de sostres intermedis en actuacions de gran rehabilitació, sempre i quan els edificis que hagin acomplert totes les actuacions previstes en la ITE o que les compleixin com a resultat del projecte presentat.

Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació

[No vigent]

Article 185. Condicions d'edificació per a actuacions d'obra nova i ampliació

1. Alineació de façana

- a. Amb caràcter general, l'alineació de façana per a actuacions d'obra nova i ampliació coincideix amb l'alineació històrica excepte en determinats casos:
- _Els casos on es defineix una nova alineació a banda de l'alineació històrica diferenciada d'aquesta mitjançant línia discontinua.
 - _Els casos on no es reconeix alineació històrica i se substitueix per una nova alineació grafiada amb línia contínua.
- b. Les actuacions d'obra nova i ampliació s'hauran d'adaptar a aquesta nova alineació de façana, en els casos que estigui definida, tant amb línia discontinua com contínua.
- c. En els casos que no es defineixi nova alineació de façana, es podran regularitzar les petites irregularitats de l'alineació històrica sempre que no suposi reducció de l'espai públic.
- d. L'espai comprès entre l'edificació existent i la nova alineació s'integrarà, urbanitzat, al sistema viari com a cessió obligatòria i gratuïta.

2. Fondària edificable

Les actuacions d'obra nova i ampliació hauran d'ajustar-se a la fondària edificable definida en els plànols d'ordenació amb línia discontinua.

3. Alçària reguladora i cotes de coronament de l'edificació

- a. La cota de coronament de l'edificació es fixarà a partir del valor mitjà de les cornises de les finques adjacents amb mateix nombre de plantes consolidades que les permeses amb front al mateix carrer.
- b. Si no existeixen finques adjacents consolidades amb aquests paràmetres o la mostra no és significativa, l'alçària reguladora s'ajustarà a la taula següent:

PB+1PP	7,50 metres
PB+2PP	10,60 metres
PB+3PP	13,70 metres
PB+4PP	16,80 metres
PB+E+4PP	20,10 metres
PB+5PP	19,85 metres

- c. En qualsevol cas, si la cota de coronament resultant de la mitjana de les finques adjacents és inferior a l'alçària reguladora prevista en la taula, es podrà assolir aquesta darrera.

4. Alçària de les plantes

- a. Es fixa una alçària lliure mínima de la planta baixa de tres metres (3 m), i una alçària lliure màxima de quatre metres (4 m).
- b. Es fixa una alçària lliure mínima de les plantes pis, de dos metres setanta centímetres (2,70 m).

Article 186. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica

1. Es podran redactar Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica que permetin reordenar l'edificabilitat per adaptar-se millor a les condicions de l'entorn més enllà de les fondàries històrica i edificable i l'alçària reguladora sense superar el nombre màxim de plantes.
2. L'edificabilitat màxima a considerar vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable de pati d'illa, amidada des de l'alineació a vial, i el nombre màxim de plantes definits en els plànols d'ordenació.

Article 187. Projectes d'enderroc

1. Els projectes d'enderroc aniran acompanyats d'un catàleg dels següents elements de l'edificació que s'enderroca:
 - a. Elements de pedra picada
 - b. Elements de forja
 - c. Elements de fusta tallada
 - d. Elements de ceràmica vidriada o pintada anterior al segle XX
2. El projecte d'edificació incorporarà i reutilitzarà aquests elements, excepte aquells que la Comissió Permanent de Patrimoni així ho determinés mitjançant informe.
3. Els membres de la Comissió Permanent de Patrimoni hauran de poder accedir a l'interior de les finques objecte de redacció del catàleg d'elements.
4. En qualsevol cas els projectes d'enderroc s'hauran d'ajustar a les determinacions del Pla Especial del Patrimoni.

Article 188. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge

1. S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa amb les següents condicions:
 - a. Només en aquells edificis amb front a carrers que no tinguin la consideració d'eixos cívics (a1).
 - b. Els habitatges no podran ocupar l'interior d'illa més enllà de la fondària històrica o edificable.
 - c. Els habitatges hauran de disposar d'una façana mínima de 4 metres a l'interior d'illa, o de 3,5 metres en cas d'amplada de parcel·la inferior.
 - d. L'habitatge haurà de tenir sortida directa a una part de la parcel·la en l'interior d'illa o en el front de parcel·la, que haurà de tenir com a mínim una superfície de 20 m².
 - e. Que el planejament no prevegi planta entresòl en l'edifici.
2. Es permet l'ús d'habitatge en plantes soterrani amb les condicions establertes en les lletres b), c) i d) del punt 1 anterior, i sempre que no hi hagi alteració del terreny natural.
3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL I PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CENTRE HISTÒRIC CARRER DEL PEIX 1 (Clau 1.1a1)

Article 188 bis. Definició

Comprèn els sòls que es troben a l'inici del carrer del Peix, en el teixit històric de Les Escodines. En aquests sòls es preveu una regulació particular que possibiliti el manteniment de les visuals i sigui respectuosa amb la posició d'alt impacte sobre el paisatge.

Article 188 ter. Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial de Centre històric Usos mixtes (1.1a) del POUM de Manresa.

Article 188 quater. Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació*) i són d'aplicació directa.

Article 188 quinques. Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Servitud de pas públic.** Al plànol d'ordenació s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser cedida de forma prèvia a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edificació. En aquests sòls s'estableixen les següents condicions:

En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació és admesa l'edificació en les plantes pis, tindrà consideració de *Servitud de planta baixa* regulada per l'art. 372 de la normativa del POUM.

En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració d'*Espai en continuïtat amb l'espai ocupable en planta soterrani* (OJ) regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM

L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de la superfície per sobre de la capa d'impermeabilització de la coberta, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.

Les rasants d'aquests espais queden grafiades en el plànol d'ordenació com a Cota obligatòria de coronament –COC- tot i que es podran ajustar per adaptar-se a la solució tècnica i els pendents de la coberta.

No s'hi admetran tanques entre l'espai de servitud i la via pública. Tanmateix, per tal d'evitar el pas cap a l'espai privat i garantir la privacitat de visuals cap al jardí privat, en el límit de la servitud amb la part de finca d'ús privat, s'hi admetrà la col·locació d'elements de tancament no opacs d'1,20 metres d'alçada màxima.

En aquests espais no hi són admesos els accessos de vehicle rodat.

En el cas en què és admesa l'edificació en les plantes pis, l'alçada mínima de pas d'aquests espais de servitud serà de 3'25 metres. Es minimitzarà la presència d'elements estructurals verticals –pilars-. Als plans de façana, els pilars s'hauran de recular, com a mínim, 30 cm. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.

L'enllumenat exterior haurà de ser de tipus abalisament i donant compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.*

2. **Finca del carrer del Peix núm. 2.** En aquesta finca, s'estableix un gàlib màxim per a l'edificació d'un volum en planta baixa d'accés a les plantes inferiors que podrà tenir una superfície màxima de 15m² i una alçada màxima de 3,60metres. Aquest volum s'haurà d'implantar amb el mínim impacte sobre les visuals de les finques adjacents i els espais lliures del carrer del Peix. Els sòls dins el gàlib, no ocupats per aquest volum s'hauran d'incorporar a la servitud de pas definida en el punt anterior.
3. **Finca del carrer del Peix núm. 4-6.** En aquesta finca, la tercera planta prevista sobre rasant només podrà edificar-se amb coberta plana. En cas contrari, aquesta darrera planta se substituirà pel sotacoberta previst per aplicació del paràmetres de carrer de la normativa general del POUM.
4. **Espai lliure SJ i J.** En l'enjardinament d'aquests espais, caldrà preveure la utilització d'espècies autòctones, adaptades bioclimàticament i de baixos requeriments hídrics.
5. **Ambient protegit.** Per tal de garantir la integració de la nova edificació en els ambients protegits *Façana de la ciutat – Santa Clara i Peix* establerts pel *Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni* amb els codis X034d i X034e, per a l'atorgament de llicència d'edificació s'haurà d'obtenir la conformitat de la proposta – de materialització de les façanes, cromatisme presència d'instal·lacions i condicions de l'espai no edificat- per part de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

Article 188 sexies. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge.

1. L'ús d'habitatge en planta baixa s'admet ocupant, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública ni a la servitud de pas públic. Aquesta limitació de l'ús d'habitatge és aplicable també a les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic.
2. L'ús d'habitatge en planta soterrani només s'admet a la finca del carrer del Peix núm. 2, limitat a la superfície de 168m² que s'indica en el PAU *Creu del Tort*.

SUBSECCIÓ 1. ÀREA CENTRAL (CLAU 1.2)

Article 189. Definició

1. La zona d'àrea central comprèn la zona d'expansió urbana de finals del segle XIX i principis del XX, que abasta el sector inicial del Passeig Pere III i el carrer Guimerà, en la qual es localitzen edificis de valor arquitectònic que és necessari conservar, de manera que, preservant el caràcter urbà del sector, s'ordenin i potenciïn les activitats centrals que s'hi desenvolupen.
2. En aquesta zona el Pla determina les condicions d'integració de les noves edificacions amb les que es conserven, limitant altures i volums i preservant els espais lliures que es consideren necessaris.

Article 190. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 191. Condicions de l'ordenació i l'edificació.

1. Superfície mínima de parcel·la.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7 m).

3. Fondària edificable.

Detallada en els plànols d'ordenació.

4. Nombre màxim de plantes.

Detallat en els plànols d'ordenació i fixat com a paràmetre obligatori per a les noves edificacions.

5. Alçària reguladora màxima.

Determinada en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB+1PP	7,30 metres
PB+2PP	10,30 metres
PB+3PP	13,45 metres
PB+4PP	16,65 metres
PB+5PP	19,85 metres

6. Cossos sortints.

En aquesta zona només s'admeten cossos sortints oberts, que podran agrupar com a màxim dues obertures, amb una volada lateral màxima de 50 cm respecte el forat i que en cap cas superaran una amplada total de 4,00 m. La seva volada màxima serà de 60 cm. En els edificis amb front a la Carretera de Vic i Cardona s'admeten cossos sortints únicament a partir de la planta segona.

7. Condicions d'integració.

Les condicions d'integració ambiental seguiran les prescripcions de l'*ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL* d'aquestes normes. La sol·licitud de llicència d'obres o comunicació que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària que justifiqui el compliment de les condicions d'aquestes normes.

SUBSECCIÓ 2. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)

Article 192. Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al desenvolupament de la ciutat a partir del nucli antic i l'àrea central, on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari.

Article 193. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 194. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7 m).

3. Fondària edificable.

Detallada en els plànols d'ordenació.

4. Nombre màxim de plantes.

Detallat en els plànols d'ordenació.

5. Alçària reguladora màxima.

Determinada en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB	4,50 metres
PB+1PP	7,30 metres
PB+2PP	10,30 metres
PB+3PP	13,45 metres
PB+4PP	16,65 metres
PB+E+4PP	20,10 metres
PB+5PP	19,85 metres
PB+E+5PP	23,30 metres

6. Cossos sortints.

En carrers d'amplada inferior a sis metres (6m) s'admeten únicament cossos sortints oberts limitats a un vol no superior a quaranta centímetres (40cm). En els edificis amb front a la Carretera de Vic i Cardona s'admeten cossos sortints a partir de la planta segona.

Article 195. Condicions particulars d'ús d'habitatge

- Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta.
 - Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
 - Que en illes obertes, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 4 metres i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
 - Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat.
 - Que el **planejament no prevegi planta entresòl en l'edifici.**
- L'habitatge en planta baixa pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública, excepte quan l'edifici doni front a un vial a través d'un jardí privat, on la totalitat de la planta baixa es podrà destinar a habitatge.
- Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b), i c) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
- Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.**

Article 196. Projectes unitaris i unitats d'edificació

En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, l'actuació tindrà la consideració d'unitat d'edificació. Les possibles substitucions o ampliacions es regularan d'acord amb les determinacions de l'Article 25 d'aquestes normes.

Article 197. Fronts d'integració ambiental i ambients i fronts edificatoris definits pel PEUPM

- En els fronts identificats en els plànols d'ordenació com a "Fronts d'integració ambiental", així com en els ambients i fronts edificatoris definits pel PEUPM, les condicions d'integració ambiental seguiran les prescripcions de l'ANNEX II. **CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL** d'aquestes normes.
- En aquests fronts només s'admeten cossos sortints oberts, que podran agrupar com a màxim dues obertures, amb una volada lateral màxima de 50 cm respecte el forat i que en cap cas superaran una amplada total de 4,00 m. La seva volada màxima serà de 60 cm, independentment de l'amplada del carrer.

3. La sol·licitud de llicència d'obres o comunicació que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària que justifiqui el compliment de les condicions d'aquestes normes.

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL I PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA CONCÒRDIA (1.3c)

Art 197bis. Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial d'ordenació tancada (1.3) del POUM de Manresa.

Art 197ter. Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta d'ordenació*) i són d'aplicació directa.

Art 197quater. Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Superfície mínima de parcel·la.** No es fixa superfície mínima de parcel·la.
2. **Façana mínima.** S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7m).
3. **Fondària edificable.** La fondària edificable queda fixada al plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta d'ordenació*).
4. **Nombre màxim de plantes.** Al plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta d'ordenació*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació en PB+4.
5. **Alçària reguladora màxima.** S'estableix una alçària reguladora màxima de 16,65 metres. Per a les construccions per damunt de l'alçària reguladora són d'aplicació els paràmetres establerts a l'article 363.4.a.
6. **Condicions particulars d'ús habitatge.**
 1. No es permet l'ús d'habitatge en planta baixa.
 2. No es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani.
 3. S'estableix com a densitat màxima d'habitatges el resultat de dividir la superfície edificable de les plantes pis de l'edifici d'acord amb el planejament, entre 90m² incloent els espais comuns al servei de l'habitatge i exclouent el sotacoberta. L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.
7. **Condicions d'ús.** S'estableixen com a admesos els usos admesos per a la clau 1.3 ordenació tancada, d'acord amb l'article 395 de la normativa del POUM.
8. **Règim transitori.** D'acord amb el punt 3 de la Disposició transitòria primera de la normativa del POUM, a l'edificació existent li és d'aplicació el règim d'admissibilitat d'obres de les edificacions en situació de volum disconforme descrites en el punt 5 d'aquesta Disposició transitòria.

SUBSECCIÓ 3. ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 1.4)

Article 198. Definició

Correspon a aquells sòls d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats d'habitatge plurifamiliar amb espais lliures majoritàriament enjardinats entre les edificacions. Amb la subzona 1.4f s'identifiquen aquells conjunts residencials existents objecte d'ordenacions anteriors per als quals el Pla d'ordenació preveu el seu manteniment.

Article 199. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS.**

Article 200. Subzones

Es defineixen les següents subzones.

- a. Subzona 1.4a

- b. Subzona 1.4b
- c. Subzona 1.4c
- d. Subzona 1.4d
- e. Subzona 1.4e
- f. Subzona 1.4f

Article 201. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzones 1.4a, 1.4b, 1.4c i 1.4d

1. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 400 m²

2. Forma de la parcel·la

La forma de la parcel·la permetrà la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim de 15 metres.

3. Índex d'edificabilitat

- a. Subzona 1.4a 1,8 m²st/ m²sòl
- b. Subzona 1.4b 1,4 m²st/ m²sòl
- c. Subzona 1.4c 1,0 m²st/ m²sòl
- d. Subzona 1.4d 0,5 m²st/ m²sòl

4. Nombre màxim de plantes

Planta baixa i quatre plantes pis.

5. Alçària reguladora màxima

L'alçària reguladora màxima s'estableix en 16,65 metres

6. Separació a llindars

La separació mínima als llindars s'estableix en quatre metres (4 m).

Article 202. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzona 1.4e

1. Superfície mínima de parcel·la

Cadascun dels blocs de què es compon aquesta zona estarà format per una parcel·la única i indivisible. En tot cas, si s'ha de subdividir, s'estableix una façana mínima de 20 metres.

2. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable màxim és el que resulta de l'aplicació dels paràmetres definits en els plànols d'ordenació.

3. Ocupació

L'ocupació és la delimitada mitjançant l'alineació de l'edificació i la profunditat edificable definides en els plànols d'ordenació i que tenen caràcter obligatori si resten grafiades amb línia contínua.

4. Alçària reguladora màxima.

Determinada en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB	4,50 metres
PB+3PP	13,45 metres
PB+4PP	16,65 metres
PB+5PP	19,85 metres
PB+9PP	32,65 metres
PB+10PP	35,85 metres
PB+11PP	39,05 metres

5. Planta soterrani.

Es permeten dues plantes soterrani amb la mateixa ocupació de la planta baixa. Aquesta ocupació pot ser superior sempre que la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny

6. Cossos sortints.

Només es permeten els cossos sortints oberts.

Article 203. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzona 1.4f

1. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la es correspon amb la unitat de zona.

2. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable màxim és el que resulta de l'aplicació dels paràmetres definits en els plànols d'ordenació.

3. Ocupació

L'ocupació és la delimitada mitjançant l'alineació de l'edificació definida en els plànols d'ordenació i té caràcter obligatori.

Article 203 bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta:
 - a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.
 - b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional.
2. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5)

Article 204. Definició

Comprèn aquells sòls residencials en els quals es preveu una ordenació volumètrica variable que caldrà concretar bé a partir del planejament derivat, bé a través d'una concreció d'ordenació de volums.

Article 205. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació, quan no estigui previst un document de planejament derivat, es concretaran mitjançant un Pla de millora urbana de regulació de l'ordenació de volums. Només en el cas que s'opti per l'ordenació indicativa representada en els plànols d'ordenació o es sol·liciti llicència per a tota la unitat de zona es podrà substituir el PMU esmentat pel procediment de concreció d'ordenació de volums previst per l'article 45 del RPLU.
2. La proposta d'ordenació podrà concretar l'ocupació, el nombre de plantes i les alçàries de l'edificació, sense superar l'edificabilitat màxima.
3. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 206. Condicions de l'ordenació i edificació

1. Superfície mínima de parcel·la

Es fixa una superfície mínima de parcel·la de 500m², per aquells casos en que no es reguli mitjançant un planejament derivat.

2. Façana mínima

S'estableix una façana mínima de 10 metres, per aquells casos en que no es fixi mitjançant un planejament derivat.

3. Edificabilitat

En els àmbits subjectes a planejament derivat, el sostre màxim edificable per a cada unitat d'ordenació es concretarà en aquest document a partir de l'edificabilitat màxima fixada en les fitxes corresponents. En els polígons d'actuació urbanística, el sostre màxim de cada unitat d'ordenació s'estableix en les fitxes dels àmbits. En els altres casos, l'edificabilitat és la que s'indica numèricament en els plànols d'ordenació.

4. Espai lliure

En cas que els volums edificables prevegin espais lliures, aquests se situaran de manera que mantinguin una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.

Article 206 bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta:

- a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.
 - b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional.
2. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
 3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS ANÒNIMA (clau 1.5b)

Article 206 ter. Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànols d'ordenació núm. 9 i 10 (*Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació PB i PP*) i són d'aplicació directa.
3. La present normativa juntament amb els plànols d'ordenació suposen la concreció de l'ordenació volumètrica amb detall de planejament derivat.

Article 206 quater. Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta subzona és de 5.500 m².
2. **Unitat mínima d'edificació.** Es defineix una única unitat d'edificació UE1 que haurà de objecte d'un únic projecte arquitectònic.
3. **Finca mínima.** S'estableix una superfície mínima a de parcel·la de 400m².
4. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en el plànol d'ordenació núm. 9 a 10 (*Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
5. **Perímetre regulador.** Al plànol núm. 9 a 10 (*Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació*) es fixen els perímetres reguladors màxims de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana.
6. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 30 cm.
 - a. Es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 30 cm.
 - b. No són permesos els cossos sortints tancats o semitancats fora de les alineacions màximes ni obligatòries.
 - c. L'alçada mínima d'aquests cossos sortints respecte de la rasant de l'espai públic serà de 3 metres i vint-i-cinc centímetres (3,25m) en qualsevol dels seus punts.
7. **Espais oberts intermedis.** Amb l'objectiu que es puguin crear espais intermedis entre l'exterior i l'interior de l'edificació, s'admet la previsió d'espais oberts o semitancats no computables a efectes de l'edificabilitat situats dins l'envolvent que formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim. Aquests espais no es podran tancar en cap cas amb tancaments impermeables.
8. **Patis i buits interiors.** Amb l'objectiu que es puguin crear espais de relació entre plantes de l'edificació, s'admet la creació de patis o buits interiors i/o exteriors situats dins l'envolvent que formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim. Aquests espais no són computables a efectes d'edificabilitat excepte en el cas de patis de ventilació, que computen en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per la legislació sectorial vigent.
9. **Perfil regulador.** Als plànols núm. 11,12,13,14 i 15 (*Seccions-Alçats SA1 – SA3, Secció Transversal i Longitudinal*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
10. **Cota de coronament.** Als plànols 8 (*Proposta. Qualificació del sòl*) i plànols 11, 12, 13, 14 i 15 (*Seccions-Alçats SA1 – SA3, Secció Transversal i Longitudinal*) es fixen les cotes màximes de coronament fixades a partir de

les cotes de l'espai públic i/o de l'espai privat en servitud de pas públic. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana.

11. **Nombre màxim de plantes.** Al plànol núm. 8 (*Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació dins el perímetre comprès entre les alineacions màximes.

12. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 3,00 metres i màxima de 4,00 metres. Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:

- a. Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
- b. Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
- c. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
- d. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.

13. **Alçada de plantes pis.** Per a les plantes pis amb ús residencial, s'estableix una alçada lliure mínima de 2'50 m.

14. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.

15. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:

- a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
- b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
- c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
- d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
- e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
- f. Les plaques solars que hauran de ser planes quan s'ubiquin sobre la darrera planta de l'edificació o del badalot i podran ser inclinades quan es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
- g. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.

16. **Servitud de pas públic.** Al plànol núm. 8 (*Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl*) s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser constituïda de forma prèvia a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edificació. En aquests sòls s'estableixen les següents condicions:

- a. En el cas en què, d'acord amb el plànol d'ordenació, no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració d'*Espai en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani (OJ)* regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM. En aquests sòls s'estableixen, a més, les següents condicions particulars:
 - i. S'estableix una superfície mínima de 1.742,90 m². El projecte d'edificació concretarà definitivament la formalització de les servituds mínimes.
 - ii. Quedaran també inclosos com a espais OJ els sòls no ocupats per l'edificació dintre de les alineacions màximes de la planta baixa i les plantes pis de les dues unitats d'edificació.

- b. En el cas en què, d'acord amb el plànol d'ordenació, és admesa l'edificació en les plantes pis, tindrà consideració de *Servitud de planta baixa* regulada per l'art. 372 de la normativa del POUM.
 - i. S'estableix una superfície mínima de 178,00 m². El projecte d'edificació concretarà definitivament la formalització de les servituds mínimes.
 - ii. Quedaran també inclosos com a espais de *servitud en planta baixa* els sòls no ocupats per l'edificació dintre de les alineacions màximes de la planta baixa de les dues unitats d'edificació.
 - c. L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de la superfície per sobre de la capa d'impermeabilització de la coberta, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.
 - d. Les rasants d'aquests espais queden grafiades als plànols 9 i 10 (*Proposta d'Ordenació. Condicions d'ordenació i edificació*) i 16, 17 (*Proposta d'ordenació. Proposta prèvia de l'espai públic*), que es podran ajustar en relació a les rasants definitives de la urbanització dels espais lliures adjacents.
 - e. En el cas en què és admesa l'edificació en les plantes pis, l'alçada mínima de pas d'aquests espais de servitud serà de 3'25 metres. Es minimitzarà la presència d'elements estructurals verticals –pilars-. Als plans de façana, els pilars s'hauran de recular, com a mínim, 30 cm.
 - f. Aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic perimetral, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat i d'il·luminació, amb unes condicions similars a les urbanitzacions executades en l'àmbit del nucli antic de Manresa. Caldrà incorporar el projecte d'urbanització d'aquests espais juntament amb el projecte de la unitat mínima d'edificació.
 - g. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic, amb el caràcter singular de l'edifici com a renovador de l'entorn urbà, i integrar la perspectiva de gènere en l'urbanisme determinada en els articles 1.e, 53 i 55 de la LLEI 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes. Caldrà garantir que aquests espais estiguin dotats d'un màxim d'amplada i il·luminació per tant de donar sensació de seguretat sobretot en horari nocturn.
17. **Jardí privat SJ.** Tots aquells espais que quedin lliures d'edificació en l'espai interior d'illa, en els quals no s'hagi definit una servitud de pas tindran consideració de Jardí privat SJ definit per l'article 380 del POUM.
18. **Tanques.** L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de cinquanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats. L'alçada total d'aquestes tanques no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats en les mateixes condicions.
19. **Accessos aparcament.** Al plànol núm. 8 (*Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl*) es fixa la situació indicativa dels accessos a l'aparcament al subsòl, que s'hauran de situar al costat est del carrer de Sant Salvador i al carrer de Puigterrà de Dalt, i la sortida, que també estarà situada al carrer de Puigterrà de Dalt.
20. **Condicions complementàries de caràcter estètic.** S'estableixen les següents condicions d'integració ambiental:
- a. Li són d'aplicació les condicions de l'ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL del POUM.
 - b. Caldrà justificar l'adequació de la solució adoptada quant a composició, materials, textura i color en relació al context on s'inscriu l'edifici. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència haurà de contenir la documentació necessària que ho justifiqui.
 - c. No s'admeten els revestiments ceràmics ni el totxo vist com a tractament parcial o global de la façana.

Article 206 quinquies. Condicions d'ús.

- 1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - a. Habitatge plurifamiliar
 - b. Residencial especial
 - c. Hotel·ler
 - d. Apartament turístic
 - e. Comercial petit
 - f. Comercial mitjà i gran
 - g. Oficines i serveis
 - h. Restauració
 - i. Indústria artesanal
 - j. Indústria urbana
 - k. Gestió de residus

- l. Aparcament
 - m. Educatiu
 - n. Esportiu
 - o. Sanitari assistencial
 - p. Cultural i associatiu
 - q. Religios
 - r. Agrícola
 - s. Serveis tècnics i mediambientals, serveis públics, instal·lacions ràdiocomunicació i instal·lacions solars.
2. L'ús d'habitatge no s'admet en planta baixa.
 3. Les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic no s'admeten en planta baixa amb façana directa a l'espai públic.
 4. L'ús residencial per al sostre definit com a sostre residencial o d'habitatge no és exclusiu ni exclouent, admetent-se qualsevol dels diferents usos establerts a l'apartat 1 del present article, a excepció de l'ús d'indústria artesanal i urbana i aparcament a les plantes pis. Caldrà respectar les determinacions de l'article 394 de la normativa del POUM referent a les situacions relatives.
 5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m² i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m².
 6. L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

SUBSECCIÓ 5. CASES AGRUPADES (CLAU 1.6)

Article 207. Definició

Comprèn aquells sòls on l'edificació es disposa de manera contínua entre mitgeres formant habitatges unifamiliars en filera.

Article 208. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per a aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 209. Subzones

Es defineixen les següents subzones.

- a. Subzona 1.6a
- b. Subzona 1.6b
- c. Subzona 1.6c
- d. Subzona 1.6d
- e. Subzona 1.6e

Article 210. Condicions de l'ordenació i l'edificació. Subzones 1.6a i 1.6b

1. Superfície mínima de parcel·la.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

- a. Subzona 1.6a 4,0 m
- b. Subzona 1.6b 5,4 m

3. Condicions de parcel·lació.

Tan sols es permeten divisions de parcel·les en els fronts definits com a principals.

4. Alineació de façana.

Les alineacions viàries coincidiran amb les alineacions de façana, llevat dels casos en què la línia d'edificació quedi reculada per una franja de jardí privat, el qual es fixa en els plànols d'ordenació.

5. Fondària edificable.

Detallada en els plànols d'ordenació.

6. Nombre màxim de plantes.

Detallat en els plànols d'ordenació.

7. Alçària reguladora màxima.

Determinada en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB	4,50 metres
PB+1PP	7,30 metres
PB+2PP	10,30 metres
PB+3PP	13,45 metres

8. Cossos sortints.

Tan sols s'admeten els cossos sortints oberts. El vol màxim admès a façana principal és de cinquanta centímetres (0,50 m). En les façanes que es trobin en contacte amb el jardí propi, el vol màxim serà d'un metre (1,00 m) i mantindran, en qualsevol cas, una distància mínima de dos metres (2,00 m) respecte de l'edificació veïna més propera. No s'admeten cossos sortints en aquelles façanes amb front a passatges per a vianants, espais lliures o equipaments.

Article 211. Condicions de l'ordenació i edificació de la Subzona 1.6c

1. Parcel·la mínima

La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 400 m².

2. Índex d'edificabilitat

L'índex d'edificabilitat aplicable a la unitat de zona es fixa en 1,4 m²st/ m²sòl.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la s'estableix en un 50% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 60%.

4. Nombre màxim de plantes

Planta baixa i dues plantes pis.

5. Alçària reguladora màxima.

L'alçària reguladora màxima es fixa en 10,30 metres.

6. Separació a llindars.

En els casos en què no s'indiquen les alineacions de l'edificació, s'estableix una separació mínima a carrers de 4m.

7. Regulació de les intervencions puntuals

Atès que l'edificabilitat definida es refereix a la totalitat de la unitat de zona, les actuacions puntuals d'ampliació requeriran la redacció d'un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat individual de les parcel·les. S'exceptuen d'aquesta condició les intervencions puntuals de cobriment de terrasses inserides en cobertes inclinades. En aquests casos, el cobriment s'ajustarà als plans definits per les cobertes existents, i es cercarà la màxima integració en el conjunt edificatori en termes de geometria i materials d'acabat. En tot cas, en les ampliacions objecte de redacció del Pla de millora urbana abans definit, s'haurà de computar com a sostre edificat, el sostre resultant de cobrir els terrats de la planta sota-coberta de totes les edificacions de la zona.

Article 212. Condicions de l'ordenació i edificació de la Subzona 1.6d

1. Façana mínima de parcel·la

La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 5,60 metres.

2. Índex d'edificabilitat i ocupació màxima

Es dedueix dels paràmetres d'edificació fixats en els plànols d'ordenació.

3. Nombre màxim de plantes

Planta baixa i dues plantes pis.

4. Alçària reguladora màxima

L'alçària reguladora màxima s'estableix en 10,50 metres.

5. Unitat mínima d'edificació i subsòl

Els fronts edificats configuren una unitat mínima d'edificació relatives exclusivament a la construcció dels aparcaments en el subsòl.

Article 213. Condicions de l'ordenació i edificació de la Subzona 1.6e

1. Façana mínima de parcel·la

La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 5 metres.

2. Índex d'edificabilitat i ocupació màxima

Es dedueix dels paràmetres d'edificació fixats en els plànols d'ordenació.

3. Nombre màxim de plantes

Planta baixa i una planta pis.

4. Alçària reguladora màxima

L'alçària reguladora màxima s'estableix en 7,80 metres.

5. Planta soterrani.

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,5metres a la zona del jardí posterior, en tota l'amplada de la parcel·la.

6. Condicions d'integració

Els fronts edificats continus hauran de tenir, preferentment, un projecte unitari que garanteixi la unitat compositiva del conjunt, quant a materials, volum i composició de façana. La tanca perimetral serà massissa amb una alçària de 90 cm **com a màxim**.

SUBSECCIÓ 6. CASES AÏLLADES (CLAU 1.7)

Article 214. Definició

Comprèn els sòls de sòl urbà amb edificació residencial ordenada en habitatges unifamiliars aïllats.

Article 215. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS**.

Article 216. Condicions de l'ordenació i l'edificació.

1. Superfície mínima de parcel·la.

La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 400 m². Sense reducció de la parcel·la mínima, s'admet l'agrupació de dues parcel·les per constituir habitatges unifamiliars en règim de paritat.

2. Façana mínima.

La façana mínima s'estableix en 7,00 metres.

3. Índex d'edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat màxima es fixa en 0,75 m²st/ m²sòl.

4. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la s'estableix en un 40%.

5. Nombre màxim de plantes.

Planta baixa i dues plantes pis.

6. Alçària reguladora màxima.

L'alçària reguladora màxima es fixa en 10,30 metres.

7. Separació a l·lindars.

La separació mínima a l·lindars s'estableix en 3 m a carrer i 2 m a la resta de l·lindars, o bé la indicada en els plànols d'ordenació.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ACTIVITAT ECONÒMICA (CLAU 2)

SUBSECCIÓ 1. ACTIVITAT ECONÒMICA ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 2.1)

Article 217. Definició

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i activitats industrials o terciàries, l'edificació dels quals s'organitza seguint l'esquema viari.

Article 218. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS**.

Article 219. Subzones

Es defineixen les següents subzones.

- a. Subzona 2.1a
- b. Subzona 2.1b

Article 220. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.1a

1. Superfície mínima de parcel·la.

La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 800 m²

2. Façana mínima de parcel·la.

La façana mínima s'estableix en 10 metres

3. Índex d'edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat màxim es fixa en 1'75 m²st/ m²sòl

4. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la s'estableix en el 100%

5. Alçària reguladora màxima.

- a. Es fixa una alçària reguladora màxima segons l'amplada del carrer al qual l'edificació confronta, d'acord amb la classificació següent:

– Si l'amplada del vial és menor de 10 metres	alçària màxima 10 metres
– Si l'amplada del vial és de 10 a 15 metres	alçària màxima 13 metres
– Si l'amplada del vial és de 15 metres o més	alçària màxima 16 metres
- b. L'alçària màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:

– L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
– L'altura màxima dels elements que sobrepassen l'alçària reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45º. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'alçària reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.
– No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'indole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

Article 221. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.1b

1. Superfície mínima de parcel·la.

En aquesta subzona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima de parcel·la.

En aquesta subzona no es fixa façana mínima de parcel·la.

3. Fondària edificable.

Detallada en els plànols d'ordenació.

4. Alçària reguladora màxima.

L'alçària de l'edificació serà de sis metres mesurada verticalment des del punt de la rasant de la vorera situada al mig de l'alineació de façana fins al pla inferior del sostre o fals sostre de l'última planta de la primera crugia. Des d'aquest punt fins a l'acabament de la façana, es permetrà 1'50 metres més d'alçària. Aquesta alçària de 7'5 metres serà la màxima permesa per la coberta. Sempre que estiguin degudament justificades, s'autoritzen les construccions auxiliars necessàries per al funcionament de la indústria, tals com xemeneies, dipòsits elevats etc.

5. Cossos sortints.

Es prohibeixen els cossos sortints com també les marquesines, les quals es recomana substituir per porxos. Del pla de façana tan sols podran sobresortir els rètols, sempre que no formin marquesina ni superin l'alçària de la façana.

SUBSECCIÓ 2. ACTIVITAT ECONÒMICA ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 2.2)

Article 222. Definició

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i activitats industrials o terciàries, que s'ordenen desenvolupant espais oberts a l'entorn de les edificacions.

Article 223. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS.**

Article 224. Paràmetres d'ordenació comuns en totes les subzones

1. L'alçària màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:
 - a. L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
 - b. L'alçària màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45º. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'alçària reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums.
 - c. No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
2. Tanques. Les tanques de parcel·la, podran ser opaques amb una alçària màxima de quaranta centímetres (0,40 m), (i la resta fins a 1,80 m a lllindar de veïns / 2,50 m a lllindar d'espai públic) amb elements vegetals o lleugers.

Article 225. Subzones

Es defineixen les següents subzones.

- a. Subzona 2.2a
- b. Subzona 2.2b
- c. Subzona 2.2c
- d. Subzona 2.2d
- e. Subzona 2.2e
- f. Subzona 2.2f
- g. Subzona 2.2g
- h. Subzona 2.2h
- i. Subzona 2.2i
- j. Subzona 2.2j
- k. Subzona 2.2k
- l. Subzona 2.2m
- m. Subzona 2.2n

Article 226. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2a

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.400 m²
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m
3. **Índex d'edificabilitat.** 1 m²st/ m²sòl
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 60% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 75%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 16 m.
6. **Separació a lllindars.** 10 m a carrer / 5 m a la resta de lllindars.

Article 227. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2b

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.500 m²
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m
3. **Índex d'edificabilitat.** 1 m²st/ m²sòl
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 40% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 50%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 16 m.
6. **Separació a lllindars.** 10 m a carrer / 5 m a la resta de lllindars

Article 228. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2c

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 7.000 m²

2. **Façana mínima.** 10 m
3. **Índex d'edificabilitat.** $1 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl}$
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 65% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 80%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 16 m.
6. **Separació a llindars.** 15 m a carrer / 10 m a la resta de llindars.

Article 229. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2d

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.400 m^2
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m
3. **Índex d'edificabilitat.** $1 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl}$
4. **Ocupació màxima.** 100% de la parcel·la
5. **Alçària reguladora màxima.** 16 m
6. **Separació a llindars.** 5 m a carrer / 3 m a la resta de llindars

Article 230. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2e

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.400 m^2
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m
3. **Índex d'edificabilitat.** $1,11 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl}$
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 65% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 80%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 16 m.
6. **Separació a llindars.** 5-10 m a carrer / 5 m a la resta de llindars
7. En planta soterrani només s'admet l'ús aparcament.

Article 231. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2f

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 70.000 m^2 .
2. **Índex d'edificabilitat.** $0,60 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl}$.
3. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 30% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 75%.
4. **Alçària reguladora màxima.** 13 m.
5. **Separació a llindars.** 10 m a carrer / 10 m a la resta de llindars

Article 232. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2g

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 25.000 m^2 .
2. **Índex d'edificabilitat.** $0,40 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl}$.
3. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 30% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 40%.
4. **Alçària reguladora màxima.** 13 m.
5. **Separació a llindars.** 10 m a carrer / 10 m a la resta de llindars.

Article 233. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2h

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.000 m^2 .
2. **Façana mínima de parcel·la.** 20 m.
3. **Índex d'edificabilitat.** $0,70 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl}$.
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 70% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 85%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 15 m.
6. **Nombre màxim de plantes.** PB+2
7. **Separació mínima a llindars.** 5 m a carrer / 4 m a la resta de llindars.
8. **Tanques.** Pel tancament de les parcel·les es permetrà construir un mur fins a 1,00 m, per sobre o per sota, de al rasant del carrer en cada punt del perímetre de la parcel·la. La resta de desnivell que pugui quedar entre la rasant del coronament del mur i el carrer o interior de la parcel·la, s'haurà de solucionar amb un talús enjardinat d'una proporció 2/3 (alçària/amplada).
9. **Servitud de pas.** La zona d'aparcaments i de serveis, grafiada en els plànols com a servitud de pas, tindrà caràcter de compartida entre les diferents parcel·les.

Article 234. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2i

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.000 m².
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m.
3. **Índex d'edificabilitat.** 0,50 m²st/ m²sòl.
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 50% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 65%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 15 m.
6. **Separació mínima a llindars.** 10 m a carrer / 5 m a la resta de llindars.

Article 235. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2j

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 7.500 m².
2. **Façana mínima de parcel·la.** en aquesta subzona no s'estableix façana mínima.
3. **Índex d'edificabilitat.** 0,32 m²st/ m²sòl.
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 50% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 65%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 15 m.
6. **Separació mínima a llindars.** 10 m a carrer / 5 m a la resta de llindars.

Article 236. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2k

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 2.000 m².
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m.
3. **Índex d'edificabilitat.** 0,84 m²st/ m²sòl.
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 60% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 75%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 15 m.
6. **Separació mínima a llindars.** 5 m a carrer / 5 m a la resta de llindars.

Article 237. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2l

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 1.200 m².
2. **Façana mínima de parcel·la.** 10 m.
3. **Índex d'edificabilitat.** 3,35 m²st/ m²sòl.
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 100% del sòl de la parcel·la exclosa la servitud de pas. L'ocupació de la planta soterrani podrà ser del 100%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 20 m mesurats des de la rasant més baixa en els límits de parcel·la amb un nombre màxim de plantes de PB+5PP
6. **Separació mínima a llindars.** No s'estableix separació mínima a llindars.
7. **Servitud de pas públic.** En els plànols d'ordenació es defineix una servitud de pas públic en planta baixa on no serà permesa cap tipus d'edificació en planta baixa però sí en planta soterrani i plantes pis. Tampoc serà admesa cap tipus de tanca.
8. **Projecte unitari.** L'edificació en aquesta subzona es definirà mitjançant un projecte unitari que es podrà edificar en diverses fases.
9. **Accessos.** Els accessos rodats a la finca s'hauran de resoldre des del carrer Sant Joan d'en coll. S'admetrà un altre punt d'accés rodat des de la plaça Prat de la riba amb informe favorable de la Ponència de circulació municipal.

Article 238. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2m

1. **Superfície mínima de parcel·la.** 3.000 m².
2. **Façana mínima de parcel·la.** 15 m.
3. **Índex d'edificabilitat.** 0,3 m²st/ m²sòl.
4. **Ocupació màxima.** l'ocupació màxima en planta baixa serà del 30% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 40%.
5. **Alçària reguladora màxima.** 10 m.
6. **Separació mínima a llindars.** 5 m a carrer / 5 m a la resta de llindars.

Article 239. Condicions d'ordenació i edificació de la subzona 2.2n

1. Aquesta subzona es correspon a les parcel·les situades al polígon del Grau i amb front al carrer Camí del Grau del municipi de Sant Fruitós de Bages.
2. Els paràmetres d'ordenació i condicions d'edificació vénen fixats per les determinacions del planejament urbanístic del municipi de Sant Fruitós de Bages (clau 6d):
 - a. L'alineació de l'edificació respecte del carrer serà fixa i la separació de l'alineació de carrer vindrà determinada en els plànols d'ordenació de l'edificació.
 - b. L'edificabilitat màxima serà d'1,75 m²st/ m²sòl i el volum màxim edificable serà de 4,5 m³/ m²sòl
 - c. La parcel·la mínima serà de 360m² i la façana mínima de 12m.
 - d. La profunditat edificable vindrà limitada a l'ocupació màxima del 75% de la parcel·la.
 - e. L'alçària màxima edificable es fixa en 10m, equivalents a planta baixa i dues plantes pis. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4m.
 - f. No es permeten els cossos sortints.

SUBSECCIÓ 3. ACTIVITAT ECONÒMICA ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 2.3)

Article 240. Definició

Comprèn aquells sòls destinats a activitats econòmiques en els quals es preveu una ordenació volumètrica variable que caldrà concretar bé a partir del planejament derivat, bé a través d'una concreció d'ordenació de volums.

1. Les condicions d'ordenació, quan no estigui previst un document de planejament derivat, es concretaran mitjançant un Pla de millora urbana de regulació de l'ordenació de volums. Només en el cas que s'opti per l'ordenació indicativa representada en els plànols d'ordenació o es sol·liciti llicència per a tota la unitat de zona es podrà substituir el PMU esmentat pel procediment de concreció d'ordenació de volums previst per l'article 45 del RPLU.
2. La proposta d'ordenació podrà concretar l'ocupació, el nombre de plantes i les alçàries de l'edificació, sense superar l'edificabilitat màxima.
3. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 241. Condicions de l'ordenació i edificació

1. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la es correspon a la unitat de zona.

2. Façana mínima

S'estableix una façana mínima de 10 metres, per aquells casos en que no es fixi mitjançant un planejament derivat.

3. Edificabilitat

En els àmbits subjectes a planejament derivat, el sostre màxim edificable per a cada unitat d'ordenació es concretarà en aquest document a partir de l'edificabilitat màxima fixada en les fitxes corresponents. En els polígons d'actuació urbanística, el sostre màxim de cada unitat d'ordenació s'estableix en les fitxes dels àmbits. En els altres casos, l'edificabilitat és la que s'indica numèricament en els plànols d'ordenació.

4. Espai lliure

En cas que els volums edificables prevegin espais lliures, aquests se situaran de manera que mantinguin una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE LES ZONES DE SERVEIS COMUNITARIS (CLAU 3)

SUBSECCIÓ 1. SERVEIS COMUNITARIS ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 3.1)

Article 242. Definició

Comprèn aquells sòls d'activitat econòmica que contenen diferents usos dotacionals, que són complementaris a la resta de zones, l'edificació dels quals s'organitza seguint l'esquema viari.

Article 243. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.
3. Les edificacions compliran les condicions d'edificació, condicions d'integració ambiental i/o altres determinacions fixades per la zona de l'entorn.

Article 244. Condicions de l'ordenació i l'edificació.

1. Superfície mínima de parcel·la.

La superfície mínima de parcel·la es correspon a la unitat de zona.

2. Fondària edificable i nombre màxim de plantes.

Els paràmetres de fondària edificable i nombre màxim de plantes venen fixats en els plànols d'ordenació

3. Alçària reguladora màxima. Determinada en funció del nombre màxim de plantes

PB	4,50 metres
PB+1PP	7,05 metres
PB+2PP	10,25 metres
PB+3PP	13,45 metres
PB+4PP	16,65 metres
PB+5PP	19,85 metres

4. Cossos sortints.

No s'admeten cossos sortints.

SUBSECCIÓ 2. SERVEIS COMUNITARIS ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 3.2)

Article 245. Definició

Comprèn aquells sòls d'activitat econòmica que contenen diferents usos dotacionals, que són complementaris a la resta de zones, que s'ordenen desenvolupant espais oberts a l'entorn de les edificacions.

Article 246. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al *CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 247. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. **Superfície mínima de parcel·la.** La superfície mínima de parcel·la es correspon a la unitat de zona.
2. **Índex d'edificabilitat.** 1,5 m²st/ m²s.
3. **Ocupació màxima.** L'ocupació màxima serà del seixanta per cent (60%).

CAPÍTOL 2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Article 248. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà i precisa en el seu àmbit les determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana.
 - polígons d'actuació urbanística per a la millora urbana puntual que es delimiten amb l'objectiu de reordenar l'àmbit sense suposar transformació del teixit urbà i dels usos existents, i que no resten sotmesos a la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del polígon a l'administració actuant. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "m" (PAUm).
 - polígons d'actuació urbanística per a la transformació urbana que es delimiten amb l'objectiu de fixar la transformació del teixit urbà i dels usos existents i que resten sotmesos a la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'administració actuant. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "t" (PAUt).

- D'altra banda, el POUM identifica aquells àmbits que disposen de projecte de reparcel·lació aprovat però que encara no han completat el seu desenvolupament. També s'inclouen en aquesta categoria aquells àmbits totalment consolidats que provenen d'actuacions conjuntes d'habitatges i urbanització però que encara no han estat objecte de cessió dels sòls públics. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "p" (PAUp).
3. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels polígons. Les zones regides per figures de planejament anterior que mantenen la seva vigència queden indicades amb una clau alfanumèrica entre claudàtors [N].
 4. La fitxa normativa per a cadascun dels polígons delimitats defineix l'àmbit, els objectius, la zonificació del sòl, els paràmetres urbanístics normatius d'aplicació, i la seva consideració de desenvolupament de sòl urbà consolidat o no consolidat. No obstant això, els aprofitaments definitius d'aquests seran, tot mantenint el criteri de l'ordenació, els que resultin de quantificar les superfícies reals de les diverses qualificacions en una base topogràfica de major precisió com a conseqüència de la redacció del projecte de reparcel·lació.
 5. En cadascuna de les fitxes es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió d'un percentatge de l'aprofitament urbanístic, si és el cas, i de previsió de reserva de sostre d'habitatge de protecció.

Article 249. Quadre resum dels Polígons d'actuació urbanística delimitats

Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:

a. PAU amb projecte de reparcel·lació aprovat

PAU	p	001	SRA	sant rafael
PAU	p	002	AVE	avecrem
PAU	p	003	HFC	francesc cots
PAU	p	004	ROS	rosselló
PAU	p	005	PIQ	piques
PAU	p	006	ATE	auxiliar tèxtil
PAU	p	007	MAI	dos de maig
PAU	p	008	FNV	fàbrica nova
PAU	p	009	CCO	camí del colomer
PAU	p	010	APO	apotecari

b. PAU de millora urbana puntual

PAU	m	011	SBT	sol i aire-bellavista-tres creus
PAU	m	012	LLA	lladó
PAU	m	013	CIR	cirera
PAU	m	014	MUN	muntanya
PAU	m	015	JOR	jorbetes
PAU	m	016	AIG1	aiguader 1
PAU	m	017	AIG2	aiguader 2
PAU	m	018	SBA1	sant bartomeu 1
PAU	m	019	SBA2	sant bartomeu 2
PAU	m	020	JCO	sant joan d'en coll
PAU	m	021	PLL1	passatge lladó 1
PAU	m	022	PUI1	puigterrà
PAU	m	023	BIS	bisbe perelló
PAU	m	024	SEQ	sèquia
PAU	m	025	EFI	era firmat
PAU	m	026	BAM	bambylor
PAU	m	027	ABA	abat oliba
PAU	m	028	MOR	francesc moragas
PAU	m	029	PRO	pujada roja
PAU	m	030	TDO	tossalet dels dolors
PAU	m	031	PIR	pirelli
PAU	m	032	PON	pont de vilomara
PAU	m	033	PRT	prat de la riba
PAU	m	034	PFO1	passatge del forn 1
PAU	m	035	PFO2	passatge del forn 2
PAU	m	036	STE	torre santa teresa
PAU	m	037	GCA1	guillem de catà 1
PAU	m	038	SFA1	sagrada família 1
PAU	m	039	SFA2	sagrada família 2

PAU	m	040	CAL	callús
PAU	m	041	TCO	tossal del coro
PAU	m	042	PUJ	pujolet
PAU	m	043	PEI	peix
PAU	m	044	PGB	puigberenguer
PAU	m	045	FCO	fàbrica comtals
PAU	m	046	SCL	saclosa
PAU	m	047	EMO1	enric morera 1
PAU	m	048	EMO2	enric morera 2
PAU	m	049	HAB	habitatges
PAU	m	050	BUF1	bufalvent 1
PAU	m	051	BUF2	bufalvent 2
PAU	m	052	BUF3	bufalvent 3
PAU	m	053	SPA	sant pau
PAU	m	054	IND	indústria
PAU	m	055	SAC1	sant cristòfol 1
PAU	m	056	AMO	arquitecte montagut
PAU	m	057	BCA	berenguer canet
PAU	m	058	VIL1	viladordis 1
PAU	m	059	VIL2	viladordis 2
PAU	m	060	VIC	vic

c. PAU de transformació urbana

PAU	t	061	RSE	rosa sensat
PAU	t	062	CAD	calders
PAU	t	063	MIO	mion
PAU	t	064	GCA2	guillem de catà 2
PAU	t	065	CER	cerdanya
PAU	t	066	DOC1	docs 1
PAU	t	067	DOC2	docs 2
PAU	t	068	MON	montcau
PAU	t	069	MOS	mossèn vall
PAU	t	070	AMA	joan amades
PAU	t	071	DPA	divina pastora
PAU	t	072	SEF	mossèn serapi farré
PAU	t	073	COL	colomer
PAU	t	074	BAL	balmes
PAU	t	075	PLL2	passatge lladó 2
PAU	t	076	PAC	passatge de la cova
PAU	t	077	SAC2	sant cristòfol 2
PAU	t	078	RAJ	rajadell
PAU	t	079	PED	pedregar
PAU	t	080	PER	passeig pere III
PAU	t	081	ACL	antoni maria claret
PAU	t	082	FAR	farinera
PAU	t	083	CRD	cardener
PAU	t	084	POL	polvorers
PAU	t	085	FAB	fàbriques
PAU	t	086	CTO	Creu del tort

Article 250. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en cada fitxa de l'Annex V d'aquestes normes urbanístiques, que s'estructura en els continguts següents:

- Àmbit. Superfície, límits que abasta el polígon d'actuació i condició de sòl urbà.
- Objectius. Finalitat que es pretén en cada actuació.
- Condicions d'ordenació, edificació i ús. Es determinen les reserves de sòl públic, així com el seu destí i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima, els usos admesos i les reserves de sòl per a la localització de l'habitatge en règim de protecció.
- Condicions de gestió i execució. S'estableix el sistema d'actuació, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.

- e. Règim transitori d'edificació i usos. En determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PAU no s'executi.

Article 251. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística

1. Per a executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina a cada fitxa.
2. El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1/500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada parcel·la. Així, en cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit s'haurà de concretar el còmput de la planta baixa i les plantes soterrànies i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la. D'altra banda, s'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit.
3. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en el polígon d'actuació, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes en el marc del municipi, d'acord amb les obligacions establertes en aquestes normes.
4. En relació als sistemes d'infraestructures de mobilitat, d'acord amb l'article 134 RLUC, s'han d'excloure de la reparcel·lació les superfícies de domini públic. Així mateix, les obres d'urbanització hauran de preveure i costejar a càrrec del polígon els nous accessos a les carreteres així com les actuacions d'adequació d'aquestes que siguin necessaris.
5. Pel que fa a l'habitatge protegit que es fixa en determinats polígons, els terminis per a la seva construcció seran de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

CAPÍTOL 3. PLANS DE MILLORA URBANA

Article 252. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana

1. El POUM delimita diversos plans de millora urbana en sòl urbà i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació. Així mateix, els plànols d'ordenació del POUM defineixen l'ordenació indicativa dels àmbits amb l'objectiu de comprovar la correspondència amb els paràmetres que es determinen.
2. Aquest POUM determina diferents tipus de plans de millora urbana en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana en el sòl urbà no consolidat que han de desenvolupar.
 - Plans de millora urbana per a la millora puntual que es delimiten amb l'objectiu de reordenar l'àmbit sense suposar transformació del teixit urbà i dels usos existents, que s'identifiquen amb l'epígraf "m" (PMUm).
 - Plans de millora urbana per completar el teixit urbà, acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, que s'identifiquen amb l'epígraf "t" (PMUt).
3. Els Plans de millora urbana de transformació (PMUt) delimitats per aquest POUM suposen la transformació del teixit urbà en què s'insereixen, per la qual cosa són sotmesos a la cessió del 10% d'aprofitament de l'àmbit a l'administració actuant.
4. Els Plans de millora urbana per a la millora puntual (PMUm) delimitats per aquest POUM no suposen la transformació del teixit urbà en que s'insereixen, per la qual cosa no són sotmesos a la cessió del 10% d'aprofitament de l'àmbit a l'administració actuant.
5. El POUM incorpora una fitxa normativa per a cadascun dels plans de millora urbana delimitats on es defineixen l'àmbit, els objectius, les condicions de l'ordenació, edificació i ús, les condicions de gestió i execució i la seva consideració de desenvolupament de sòl urbà consolidat o no consolidat.
6. En cadascuna de les fitxes es determina de manera detallada quines són les obligacions al respecte de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, i de previsió de reserva de sostre d'habitatge de protecció.

Article 253. Quadre resum dels Plans de millora urbana delimitats

Aquest POUM delimita els plans de millora urbana següents:

- a. PMU de millora puntual

PMU	m	001	HOS	hospital
PMU	m	002	SLL	santa Llúcia
PMU	m	003	GPO	germanetes dels pobres
PMU	m	004	XTN	xemeneia tints
PMU	m	005	CCA	cardona
PMU	m	006	MIO	mion
PMU	m	007	PIR1	pirelli 1

b. PMU amb transformació urbana

PMU	t	008	LEP	lepant
PMU	t	009	SOL	sol-puigterrà
PMU	t	010	DAM	dama
PMU	t	011	BAR1	barreres UA2
PMU	t	012	BAR2	barreres UA4
PMU	t	013	ARB	arbonés
PMU	t	014	SAL	saleses
PMU	t	015	CPI	pirineu
PMU	t	016	PGB1	puigberenguer 1
PMU	t	017	PGB2	puigberenguer 2
PMU	t	018	PGB3	puigberenguer 3
PMU	t	019	LCU	la culla
PMU	t	020	PTO	passatge torras
PMU	t	021	ONZ	onze de setembre
PMU	t	022	ALC	alcoholera
PMU	t	023	CON	concordia
PMU	t	024	GRA	gravera
PMU	t	025	FCU	fàbrica cura
PMU	t	026	SAC	sant cristòfol
PMU	t	027	JCO	sant joan d'en coll
PMU	t	028	BEA	beat pagès
PMU	t	029	PIR2	pirelli 2
PMU	t	030	PIR3	pirelli 3
PMU	t	031	PRI	prat de la riba
PMU	t	032	SJO1	sant joan 1
PMU	t	033	SJO2	sant joan 2
PMU	t	034	COT	les cots
PMU	t	035	FAV	fàbrica vinyes
PMU	t	036	CAR	torre carreres
PMU	t	037	BON	bonavista
PMU	t	038	VIL1	viladordis 1
PMU	t	039	VIL2	viladordis 2
PMU	t	040	VIL3	viladordis 3
PMU	t	041	PCR	plaça de la creu
PMU	t	042	PAS	passeig del riu
PMU	t	043	NVA	nou de valldaura
PMU	t	044	CAD	calders
PMU	t	045	XUP	xup
PMU	t	046	CAS	castelltallat
PMU	t	047	GUX	guix
PMU	t	048	LCO	la cova
PMU	t	049	COV	camí de la cova
PMU	t	050	SOA	sol i aire
PMU	t	051	BEL	bellavista
PMU	t	052	MUR	muralla sant francisc
PMU	t	053	FGA	font del gat

Article 254. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en cada fitxa de l'Annex V d'aquestes normes urbanístiques, que s'estructura en els continguts següents:

- Àmbit. Superfície, límits que abasta el Pla de Millora Urbana i condició de sòl urbà.
- Objectius. Finalitat que es pretén en cada actuació.
- Condicions d'ordenació, edificació i ús. Es concreten normativament els percentatges respecte de l'àmbit dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals,

compatibles i prohibits, la densitat màxima d'habitatges i els percentatges d'habitatges de protecció pública.

- d. Sistemes. S'indica la localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector. En determinats casos, aquesta localització és vinculant, fet que queda indicat amb una línia contínua i una trama de color tant a la fitxa com en els plànols d'ordenació del POUM.
- e. Condicions de gestió i execució. S'estableix el seu sistema d'actuació per al seu desenvolupament.
- f. Règim transitori d'edificació i usos. En determinats casos, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PMU no s'executi.

Article 255. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa, amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes.
2. L'ordenació dels àmbits haurà de justificar la proposta d'ordenació del viari, els espais lliures i els espais no edificats del sòl privat en relació al manteniment i/o la potenciació de les relacions de visibilitat amb els fons escènics i les fites de referència del paisatge urbà, així com de l'espai obert, si s'escau.
3. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients per a diferenciar paràmetres específics o per a remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
4. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'illa o parcel·la diferenciant els de règim lliure dels de règim protegit.
5. S'haurà de delimitar un o més polígons d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
6. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en els polígons d'actuació delimitats, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes en el marc del municipi, d'acord amb allò establert en aquestes normes.
7. En cas que l'àmbit inclogui terrenys de domini públic dels sistemes d'infraestructures de mobilitat, el pla de millora haurà d'ajustar els límits de l'àmbit per tal d'excloure'ls d'acord amb els criteris que s'estableixen a l'Article 10 *Precisió de límits* d'aquesta normativa.
8. Pel que fa als àmbits adjacents a la xarxa ferroviària, caldrà justificar l'ordenació per tal de garantir uns límits de vibracions i de qualitat acústica adequats.

TÍTOL 6. SÒL URBANITZABLE

Article 256. Definició, tipus i categories

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLUC i a la memòria d'aquest POUM. El sòl classificat com a urbanitzable és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis, així com permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
2. Aquest POUM classifica dues categories de sòl urbanitzable:
 - a. Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors específicament delimitats que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació, i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic i a través dels corresponents instruments de gestió.
 - b. Sòl urbanitzable no delimitat, constituït per tres sectors no delimitats que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic de delimitació, que haurà d'acreditar que l'actuació és coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM, d'acord amb el que disposa l'article 58 del TRLUC.

Article 257. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest POUM grafia els sectors de sòl urbanitzable delimitat als plànols d'ordenació *Classificació del sòl* a escala 1/5000.
2. Les determinacions d'aquest tipus de sòl es fixen als plànols d'ordenació *Qualificació i gestió del sòl* a escala 1/2000, mitjançant la delimitació dels sectors.
3. La relació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat figura en l'Annex V d'aquestes normes urbanístiques, en el qual es detallen en forma de fitxa les característiques de cadascun dels sectors, els objectius del seu desenvolupament i les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
4. Els diferents sectors que aquest POUM delimita en sòl urbanitzable són els següents:

a. Sòl urbanitzable delimitat amb projecte de reparcel·lació aprovat

PPU	p	001	PAR1	parada polígon 2
PPU	p	002	PTE	parc tecnològic
PPU	p	003	PNO	pont nou
PPU	p	004	SFA	sagrada família
PPU	p	005	COM1	comtals 1

b. Sòl urbanitzable delimitat

PPU	006	COM2	comtals 2
PPU	007	PAR2	parada polígons 3 i 4
PPU	008	CAT	països catalans
PPU	009	CTR	camí dels trullols
PPU	010	JON	el joncar
PPU	011	TCI	tossal dels cigalons
PPU	012	TUD	tudela
PPU	013	CON	concordia

c. Sòl urbanitzable no delimitat

SND	001	LPA	la parada
SND	002	COT	les cots

Article 258. Desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit de sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.
3. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les. Els plans parcials tenen per objecte desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:
 - a. Contenir totes les determinacions necessàries per a la determinació de l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
 - b. Qualificar el sòl i regular els usos i paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest POUM per a cada sector.
 - c. Assenyalar les alineacions i rasants del viari.
 - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
 - e. Establir les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació municipal.
 - f. Determinar detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i justificar que disposen de capacitat suficient per a poder abastar aquesta demanda.
 - g. Precisar, si escau, les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLUC i avaluar-ne el seu cost.
 - h. Dividir, si escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
 - i. Establir, si escau, uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció posterior dels projectes d'urbanització.
4. L'ordenació de l'àmbit haurà de garantir la integració paisatgística dels nous creixements en relació als elements preexistents de l'espai obert fent especial atenció a la topografia, els espais naturals circumdants, les traces agrícoles, els fragments de vegetació natural, les xarxes de camins i els elements patrimonials. Els espais lliures, el viari i els espais no edificats del sòl privat, se situaran amb l'objectiu de mantenir des de dins les relacions de visibilitat amb els fons escènics i les fites de referència de l'espai obert.
5. Els plans parcials podran preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses alternatives, especificant gràficament aquests alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
6. En les fitxes corresponents de cada sector de sòl urbanitzable s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments, que hauran de ser respectats en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. D'altra banda, es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del POUM.
7. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLUC, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sempre que:
 - a. La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respecti els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.
 - b. El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial no sigui inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'*apartat 3* d'aquest article.
8. Execució del POUM en sòl urbanitzable delimitat.
 - a. En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per polígons complets. El nombre de polígons així com l'àmbit territorial de cadascun el determinarà el pla parcial corresponent.
 - b. Els plans parcials hauran de determinar el sistema d'actuació per cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada, ja sigui la compensació o la concertació.

9. L'execució dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es justificarà en relació als criteris de programació previstos en l'apartat 6.8 de la Memòria d'ordenació i a l'interès públic del seu desenvolupament.
10. En cas que l'àmbit inclogui terrenys de domini públic dels sistemes d'infraestructures de mobilitat, el pla parcial haurà d'ajustar els límits de l'àmbit per tal d'excloure'ls d'acord amb els criteris que s'estableixen a l'Article 10 Precisió de límits d'aquesta normativa.
11. Pel que fa als àmbits adjacents a la xarxa ferroviària, caldrà justificar l'ordenació per tal de garantir uns límits de vibracions i de qualitat acústica adequats.

Article 259. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable no delimitat els terrenys de dos àmbits, un situat al nord del Pla parcial de la Parada i l'altre corresponent a l'espai comprès entre la ronda est i l'avinguda dels Països catalans.
2. La relació dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat figura a l'annex normatiu d'aquest POUM, en el qual es detallen en forma de fitxa les característiques de cadascun dels sectors, els objectius del seu desenvolupament i les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
3. La programació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es justificarà en relació als criteris de programació previstos en l'apartat 6.8 de la Memòria d'ordenació i a l'interès públic del seu desenvolupament.

Article 260. Regulació general del sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable delimitat aquest POUM conté les determinacions següents:
 - a. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar amb la superfície corresponent expressada en m², segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació.
 - b. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
 - c. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector, amb les especificacions següents:
 - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²st/m²sòl, diferenciant els corresponents a usos residencials, si escau, dels complementaris.
 - La densitat màxima d'habitatges expressada en hab/Ha.
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació de zones i sistemes.
 - La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i les diferents zones, que es delimiten en el gràfic de la fitxa amb valor indicatiu i que es concretaran en els corresponents plans parcials. En determinats casos, aquesta localització és vinculant, fet que queda indicat tant a les fitxes dels àmbits com en els plànols d'ordenació del POUM amb una línia contínua i una trama de color.
 - La relació de zones, la qualificació de referència de les quals s'indica entre claudàtors.
 - d. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen.
2. En el sòl urbanitzable no delimitat aquest POUM conté les determinacions següents:
 - a. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
 - b. Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
 - c. Les connexions amb les infraestructures exteriors.
 - d. Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
3. Mentre no es produeixi el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat, la seva regulació serà la prevista per al sòl no urbanitzable amb la clau 12.2 definida en aquestes normes urbanístiques.
4. Els diferents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat s'han d'entendre com a superfície màxima a delimitar, i en qualsevol cas en el moment de la seva delimitació es podran precisar els límits dels diferents plans parcials en funció de les característiques físiques dels terrenys i el seu entorn, l'exclusió de terrenys de domini públic d'infraestructures de mobilitat, així com de les necessitats de creixement. Els àmbits que restessin fora de l'àmbit delimitat i que per les seves característiques no fossin aptes per a una altra delimitació els serà d'aplicació de forma permanent allò previst en el punt anterior.

TÍTOL 7. SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 261. Definició

El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys en els quals el POUM no permet processos d'urbanització de caràcter urbà amb l'objectiu de garantir un desenvolupament urbanístic sostenible pel que fa al manteniment i millora dels valors ambientals, naturals, agrícoles i paisatgístics del terme municipal en el marc territorial del pla de Bages i de la Catalunya Central.

Article 262. Finalitats

Les finalitats que aquest POUM preveu mitjançant la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- a. Protegir els sòls amb aquesta classificació dels processos de transformació urbana.
- b. Preservar i potenciar la millora de l'activitat agrària.
- c. Garantir la connectivitat ecològica del territori i assegurar el manteniment i millora de la biodiversitat natural.
- d. Protegir els elements naturals més destacats i preservar els valors ecològics, paisatgístics i culturals.
- e. Establir la regulació dels diversos usos i activitats que es puguin admetre en cada zona de sòl no urbanitzable, de tal manera que no es malmetin els valors que es pretenen protegir.
- f. Fer compatible el desenvolupament de les infraestructures de mobilitat territorial i d'altres tipus amb el manteniment i millora dels valors ecològics, naturals, agraris, paisatgístics i culturals del sòl no urbanitzable.

Article 263. Funcionalitat i objectius

1. Els sòls no urbanitzables delimitats pel POUM, a banda de l'activitat agrària i forestal que els caracteritza, desenvolupen a l'escala de l'estructura general del territori un paper ambiental específic, és a dir, desenvolupen una funcionalitat territorial principal.
2. Les qualificacions del sòl no urbanitzable s'agrupen en quatre categories segons la funcionalitat principal que desenvolupen d'acord amb el model i l'estructura territorial del pla de Bages. Les categories funcionals en què aquest pla agrupa les diferents qualificacions del sòl no urbanitzable són:
 - a. Xarxa d'infraestructures de mobilitat territorial
 - b. Xarxa d'espais de funcionalitat ecològica
 - c. Fronts de protecció paisatgística
 - d. Espais agrícoles homogenis
3. Els objectius generals que aquest POUM preveu per a cadascuna de les categories funcionals descrites són:
 - a. Xarxa d'infraestructures de mobilitat territorial: garantir la mobilitat de persones i béns a escala territorial i fer possible el desenvolupament del model de mobilitat previst pel planejament territorial.
 - b. Xarxa d'espais de funcionalitat ecològica: preservar i protegir aquells sòls les condicions dels quals permeten assegurar els principals valors de biodiversitat i la connectivitat ecològica efectiva entre els sòls que formen la xarxa principal d'espais lliures territorials.
 - c. Fronts de protecció paisatgística: protegir i millorar aquells sòls que formen el paisatge més proper als teixits urbans de la ciutat, és a dir, aquells que formen el basament on s'assenta la ciutat i aquells que formen el seu teló més immediat.
 - d. Espais agrícoles homogenis: millorar i desenvolupar l'activitat agrària d'aquells sòls dedicats de forma homogènia al conreu.

Article 264. Qualificació del sòl no urbanitzable

1. El sòl no urbanitzable, agrupat segons les categories funcionals descrites, queda qualificat en les zones i sistemes següents:
 - a. *Xarxa d'infraestructures de mobilitat territorial*
Sistema viari territorial, xarxa local i xarxa de camins rurals (clau A.1)
Sistema ferroviari (clau A.2)
 - b. *Xarxa d'espais de funcionalitat ecològica*
Zona de protecció de corredors ecològics (clau 10.1)

- Zona de mosaic agroforestal de protecció ecològica i paisatgística (clau 10.2)
 - Zona de continuïtat ecològica en sistemes d'infraestructures (clau 10/A)
 - Sistema de protecció del corredor ecològic del parc del Cardener (clau D.1a)
 - c. *Fronts de protecció paisatgística*
 - Zona de protecció paisatgística de balços i costers (clau 11)
 - Zona de continuïtat paisatgística en sistemes d'infraestructures (clau 11/A)
 - Sistema de protecció paisatgística de balços i costers (clau D.1c)
 - Sistema del Parc Ambiental de Bufalvent (clau C.2b)
 - d. *Espais agrícoles homogenis*
 - Sistema de la Sèquia (clau S)
 - Zona agrícola (clau 12.1)
 - Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2)
 - Zona de continuïtat agrícola en sistema d'infraestructures (clau 12/A)
 - Sistema del parc central de l'Agulla (clau D.1b)
 - Zona de l'Agulla (clau 13)
2. Les delimitacions del sòl no urbanitzable en diferents zones i sistemes, representades gràficament en els plànols d'ordenació corresponents del present POUM, s'han fixat amb la precisió pròpia de l'escala 1/5000.
3. En qualsevol cas, la regulació del sistemes en sòl no urbanitzable es desenvolupa al **TÍTOL 4. SISTEMES URBANÍSTICS**.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 265. Plans especials

1. Les determinacions contingudes en aquest POUM es podran desenvolupar mitjançant plans especials que tindran com a finalitats possibles les següents:
- a. Desenvolupament i millora de l'espai obert i el medi rural
 - b. Protecció i millora del paisatge i els ecosistemes
 - c. Protecció i desenvolupament dels espais agrícoles i forestals
 - d. Protecció dels béns naturals i culturals
 - e. Regulació i desenvolupament de la xarxa de camins i comunicacions
 - f. Regulació i desenvolupament de les xarxes de serveis
 - g. Regulació de les masies i cases rurals
 - h. Regulació de les construccions situades en el sòl no urbanitzable
2. Sens perjudici d'allò previst per a la subzona de millora d'horta, els plans especials no podran alterar les determinacions del POUM. No obstant això, podran reduir l'aprofitament previst, restringir els usos permesos i augmentar les superfícies mínimes establertes per a les finques.

Article 266. Pla Especial de Camins

1. **Àmbit:** abastarà com a mínim tot el sòl no urbanitzable del terme municipal

2. **Objectius:**

- a. Definició i categorització de la xarxa de camins rodats
- b. Definició de la xarxa de camins per a vianants
- c. Definició dels elements de valor històric o paisatgístic que cal protegir
- d. Definició de la interrelació de les xarxes de camins amb la xarxa d'espais públics urbans
- e. Definició d'un model de gestió i actuació
- f. Definició dels criteris i obligacions per al manteniment en òptimes condicions de circulació la xarxa de camins rurals de titularitat privada o pública en relació al risc d'incendi.

Article 267. Pla Especial de Catalogació de les Construccions situades en el sòl no urbanitzable

1. **Àmbit:** abastarà la totalitat del sòl no urbanitzable del terme municipal

2. **Objectius:**

- a. Inventariar les construccions situades en sòl no urbanitzable
- b. Definir les construccions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació d'acord amb els usos previstos pel TRLUC i les determinacions del POUM.

- c. Establir les mesures necessàries per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, especialment de les que estiguin molt exposades o que malmetin els espais amb valors reconeguts.

Article 268. Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Per al desenvolupament de les actuacions en el sòl no urbanitzable, caldrà redactar un estudi d'impacte i integració paisatgística en els casos següents:
 - a. En la redacció dels plans especials urbanístics.
 - b. En les actuacions específiques d'interès públic.
 - c. En les obres, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, quan superin algun dels límits següents: ocupació en planta de 500m², sostre total de 1.000m² o alçària màxima de 10m.
 - d. En aquelles sol·licituds de llicència urbanística de moviments de terres de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori.
2. Els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran d'incloure la documentació següent:
 - a. En els plans especials, l'adequada a la seva naturalesa i objectius.
 - b. En les sol·licituds de llicència urbanística, la documentació inclourà almenys: imatges de l'edificació, la construcció o instal·lació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge; les propostes de tractament de façanes i cobertes; les mesures complementàries que n'asseguren la integració; i la memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.
 - c. Amb caràcter general, l'estudi d'impacte i integració paisatgística comprèn un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic. Així mateix inclou una memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada amb l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades en relació a materials, colors, vegetació o altres aspectes.
3. L'Ajuntament de Manresa podrà crear una comissió tècnica d'avaluació de les actuacions en sòl no urbanitzable destinada a valorar i informar totes aquelles sol·licituds de llicència que tinguin una incidència rellevant en el paisatge i a avaluar tots els estudis d'impacte i integració paisatgística que acompanyin les actuacions.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 269. Regulació

1. Les determinacions del present POUM s'han desenvolupat en coherència amb les directrius i regulacions fixades pel planejament territorial. Les determinacions del present pla s'han d'entendre en el marc del model i l'estructura territorial definits pel Pla territorial parcial de les Comarques Centrals i pel Pla director urbanístic del Pla de Bages.
2. Aquestes normes precisen la regulació del sòl no urbanitzable sense excloure aquelles determinacions de les legislacions sectorials que hi siguin d'aplicació.

Article 270. Finques, divisions i superfícies mínimes

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
2. Queden prohibides també les divisions o segregacions de terrenys en les següents condicions:
 - a. Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu establerta a la legislació agrària i que, per a terrenys de secà es fixa en 4'5 hectàrees, per a terrenys de regadiu en 1 hectàrea i per a terrenys forestals en 25 hectàrees.
 - b. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - c. Quan no tinguin accés directe a la xarxa de camins rurals, carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
 - d. Quan originin un nucli de població. S'entén per nucli de població l'agrupació de més de quatre habitatges dins d'un cercle de 250 metres de radi, centrat en qualsevol de les edificacions ja existents.

3. Les divisions i les segregacions de finques rústiques resten sotmeses a fiscalització municipal.
4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest POUM els plànols cadastrals i de camins rurals, existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor del POUM.

Article 271. Finca mínima i regulació dels usos i edificacions

1. Als efectes de la regulació dels usos i les edificacions que fixa el present POUM, s'entén com a finca aquella porció de terreny que, en continuïtat, és delimitada pels límits de propietat i que, per tant, és formada per una sola porció de terreny.
2. S'admet que la superfície de la finca es distribueixi en dues o més parcel·les amb discontinuïtat sempre i quan la parcel·la on s'ubiqui l'edificació no sigui inferior a dues hectàrees (2Ha) i les parcel·les adscrites tinguin continuïtat funcional. En aquest cas, caldrà que s'inscriui al registre la indivisibilitat del conjunt de parcel·les afectes a l'edificació.
3. La condició de superfície mínima de finca que s'estableix per a la implantació de determinats usos i/o edificacions és necessària per a cadascun d'aquests usos i/o edificacions de forma independent de manera que no són acumulatius per a una mateixa superfície mínima de finca, a excepció de l'habitatge rural.

Article 272. Moviments de terres

1. Els moviments de terres no poden suposar una alteració significativa del paisatge en el qual s'inscriu la finca.
2. Els moviments de terres no poden generar, per reblert o excavació, desnivells superiors a 2 metres d'alçària.
3. En cas d'execució de desnivells successius, aquests caldrà que quedin separats per una amplada mínima de 5 metres de terres no atalussades.
4. El pendent màxim dels talussos formats per materials disgregats serà de proporció 3 unitats de base i 2 unitats d'alçària. Es considera que un terreny forma talús quan té un pendent de proporció superior a 4 unitats de base i 1 unitat d'alçària.
5. El pendent adoptat ha de garantir la seva revegetació d'acord amb l'Article 407 de *Preservació de terres i talussos*.

Article 273. Murs

1. L'execució de murs de contenció ha de garantir la seva integració en les característiques i valors paisatgístics de l'àrea en la qual s'implantin. Els murs de contenció no podran tenir una alçària superior a 2 metres. En cas d'esfondrament de murs històrics, aquests es podran reconstruir amb la seva alçària original, sempre i quan se'n garanteixi la seva integració paisatgística.
2. En cas d'execució de desnivells successius, aquests caldrà que quedin separats per una amplada mínima de 5 metres de terres no atalussades.
3. Caldrà preservar, amb caràcter general, els murs agrícoles de pedra preexistents en el sòl no urbanitzable. En concret, es protegeixen els murs petris de contenció i de delimitació dels camins del terme municipal. El Pla Especial de Camins previst per aquest POUM podrà corregir o precisar aquesta regulació.
4. En els murs de nova construcció l'acabat de pedra no podrà ser un aplacat. La profunditat mínima de les peces de pedra es fixa en 15 centímetres. La dimensió màxima de les peces, en qualsevol de les seves cares, serà de 50 centímetres.

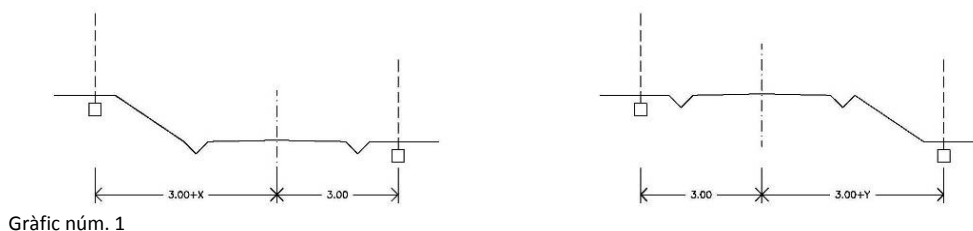
Article 274. Camins

Els camins formen el sistema de comunicacions que garanteix l'accessibilitat a l'espai rural. La regulació de la xarxa de camins rurals està definida en l'*CAPÍTOL 2. SECCIÓ 2. Article 75* d'aquestes normes.

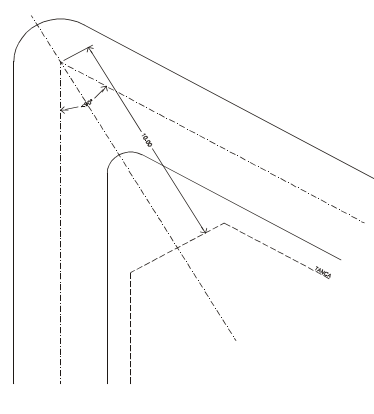
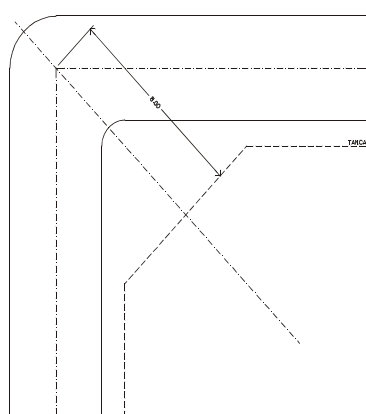
Article 275. Tanques

1. La construcció de tanques en el sòl no urbanitzable s'ha de limitar a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. Cal utilitzar, amb caràcter general, i quan sigui funcionalment possible, sistemes diferents a la tanca per a l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.
2. Amb caràcter general no s'admeten tanques llevat de les tanques de bioseguretat vinculades a una explotació ramadera. En aquells casos en què l'ús i les circumstàncies del lloc ho requereixin, es poden admetre murs de pedra seca d'alçària no superior a 90 centímetres o tanques transparents, d'alçària no superior a 1'5 metres, de presència visual mínima.

3. Les tanques han de garantir la seva integració en l'entorn on s'emplanten i no han de privar les visuals generals del paisatge. Amb caràcter general, les tanques compliran les condicions següents:
 - a. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni al llarg de tota la seva longitud i han de minimitzar la seva presència visual a través de colors discrets que s'integrin en el fons cromàtic del lloc.
 - b. Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçària.
 - c. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.
 - d. Excepcionalment s'admetran tanques d'obra o opaques en parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho. Les tanques admeses tindran una alçària màxima de 2m i se n'haurà de garantir i justificar la seva integració amb el paisatge i les edificacions existents. Aquestes s'hauran de tractar amb superposició de vegetació per tal de millorar la seva integració.
4. Les tanques que limitin amb camins se situaran obligatòriament a una distància mínima respecte de l'eix del camí de 3 metres, amb caràcter general, i de 4 metres pels camins principals que el POUM grafia com a "xarxa de camins rurals" (clau A.1c) en els plànols d'ordenació.
5. Quan en alguna de les bandes del camí, o en les dues simultàniament existeixen talussos, ja sigui en terraplenat o en trinxera, les tanques a banda de complir les determinacions sobre distàncies mínimes, s'hauran de col·locar en el cas de talussos en terraplè, a la base del talús (cota baixa), i en el cas de talussos en trinxera, sobre la línia de coronament del talús (cota alta), d'acord amb el gràfic núm. 1.



6. En les corbes d'angle comprès entre els 120º i els 90º, la distància mínima respecte l'eix del camí s'augmentarà a 8 metres. En les corbes d'angle inferior a 90º, la distància mínima respecte l'eix del camí s'augmentarà a 10 metres. L'alineació de la tanca en la corba s'adequarà als gràfics núm. 2a i 2b.
7. En corbes de radi superior als 20 metres no és d'aplicació aquesta mesura.



Article 276. Usos

1. L'ús global de les zones de sòl no urbanitzable és l'ús rural.

2. La regulació dels usos admesos i els incompatibles de cadascuna de les zones de sòl no urbanitzable s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*, tot i que es pot precisar en la regulació de cada clau i dins el present títol.
3. Amb caràcter general, es fixen els usos incompatibles següents:
 - a. Habitatge plurifamiliar
 - b. Oficines i serveis
 - c. Comercial
 - d. Recreatiu
 - e. Hotel·ler
 - f. Indústria
 - g. Estacions de servei
 - h. Tallers de reparació de vehicles
 - i. Extractiu en la modalitat de fractura hidràulica del subsòl
 - j. Aparcament
 - k. Magatzem
4. No tindran caràcter d'ús incompatible les següents modalitats d'usos sempre que la zona corresponent n'admeti l'ús específic al qual va associat:
 - a. En els usos agrícoles i ramaders s'admet l'agrotiga, entesa com la venda directa dels productes agrícoles o ramaders produïts per explotacions de caràcter familiar.
 - b. L'ús de magatzem s'admet en aquells casos en què aquest ús estigui directament relacionat amb els usos agrícoles, ramaders o forestals de la finca.
 - c. L'ús d'aparcament en aquells casos en què sigui directament necessari per al desenvolupament dels usos admesos en cada zona.
 - d. L'ús d'aparcament de caravanes i remolcs en els casos específicament previstos per l'Article 396 del *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 277. Edificacions

1. Les edificacions han de garantir la seva coherència formal, cromàtica i tipològica amb les característiques del paisatge i amb les construccions tradicionals de l'àrea en la qual s'implantin.
2. Les edificacions, amb caràcter general, han d'evitar d'ubicar-se en les zones on el relleu defineix els perfils panoràmics i en les zones orogràfiques prominents, com carenes i punts elevats, on la silueta de l'edificació modificaria el perfil natural perceptible del paisatge.
3. Les implantacions han d'ocupar la mínima part possible de la finca de manera que la màxima proporció possible de la finca mantingui el caràcter de superfície no artificialitzada.
4. Les edificacions no es poden emplaçar dins dels àmbits d'inundabilitat de la xarxa hidrològica i se separaran un mínim de 100 metres de les lleres de rius, rieres i barrancs. Aquesta distància, que es considera com la mínima desitjable, es podrà disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori la faci inabastable.
5. Les noves edificacions o ampliació de granges porcínes dins del municipi només podran obtenir la compatibilitat urbanística quan el projecte, mitjançant el pla de gestió de dejeccions ramaderes corresponent, demostrï que disposa d'un sistema de gestió de purins que no comporta el seu abocament en camps de cultiu o que disposa de terres que no siguin utilitzades per altres aplicacions de dejeccions dins del municipi de Manresa o en un dels municipis amb els quals limita el terme municipal de Manresa.

Article 278. Habitatge familiar rural

1. Amb caràcter general no s'admet la implantació de nous habitatges familiars en sòl no urbanitzable, llevat d'aquells casos que estiguin directament i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i en les zones on s'admet específicament aquest ús.
2. En els casos que sigui necessària, la implantació de nous habitatges rurals a es farà preferentment a partir de la reutilització d'edificacions existents.
3. En cas de preveure noves construccions, aquestes s'ajustaran a les condicions següents:
 - a. Sostre màxim edificable 250 m²
 - b. Nombre màxim de plantes PB+1PP

- c. La finca ha de permetre la inscripció d'un cercle de 20 metres de radi mínim i disposar d'accés directe als camins existents.
4. En qualsevol cas, caldrà justificar que dins de la mateixa propietat hi hagi 4'5ha de sòl destinat efectivament a conreu agrícola declarat a la DUN i/o 25ha de sòl forestal amb pla de gestió forestal aprovat.

Article 279. Instal·lacions i equipaments d'interès públic

1. D'acord amb la legislació i la tramitació urbanística vigent, es podran implantar en sòl no urbanitzable activitats i equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
2. El present POUM fixa, en les diferents zones de sòl no urbanitzable, regulacions específiques per a la implantació d'instal·lacions o equipaments d'interès públic definits per la legislació urbanística vigent.
3. Les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a cada tipus d'ús.
4. En cas de preveure construccions es prioritzarà la reutilització d'edificacions existents. En cas de preveure noves construccions caldrà justificar-ho degudament d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial del PTPCC.

Article 280. Condicions particulars dels elements i xarxes d'infraestructures

1. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens i han d'evitar interferir els corredors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural.
2. L'estudi d'impacte ambiental o estudi d'impacte i integració paisatgística haurà d'incloure una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn d'acord amb l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial del PTPCC.

Article 281. Edificacions i instal·lacions vinculades a infraestructures i obres públiques

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, es permeten les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei de les obres públiques sempre que es compleixin les determinacions sobre condicions d'edificació previstes per aquest POUM a cada zona del sòl no urbanitzable.
2. El present POUM fixa, en algunes de les zones de sòl no urbanitzable, regulacions específiques per a la implantació d'instal·lacions o construccions vinculades a infraestructures i obres públiques.
3. No seran autoritzables aquest tipus d'instal·lacions si, malgrat complir el que es preveu als apartats anteriors, afecten greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics, forestals o agrícoles de l'àrea on s'integren.

Article 282. Línia de protecció d'infraestructures i el seu paisatge

1. El present POUM delimita línies per a la protecció de les infraestructures de comunicació i el seu paisatge proper. En concret delimita les següents línies de protecció situades a les distàncies següents a banda i banda de la infraestructura: 150 metres a les carreteres de la xarxa bàsica territorial, 100 metres a les carreteres de la xarxa local, 100 metres a la xarxa ferroviària. Aquestes distàncies queden reduïdes en el cas de la reserva ferroviària del tren transversal, d'acord amb el *Pla director urbanístic del traçat de l'eix transversal ferroviari* vigent.
2. A la franja delimitada entre la infraestructura i la línia de protecció, no s'hi admeten noves edificacions, excepte les construccions admeses pel *Catàleg de Masies i Cases rurals* o altre planejament especial. Així mateix, en els sòls qualificats de zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2), dins d'aquesta franja, s'hi poden admetre casetes d'eines agrícoles (regulades com a *barraques agrícoles*) respectant les distàncies fixades per a les edificacions en la legislació de carreteres.

Article 283. Basses, dipòsits, sitges i piscines

1. L'execució d'aquestes construccions a l'aire lliure ha de garantir la seva integració amb les característiques i valors paisatgístics de l'àrea en la qual s'implantin. En aquest sentit caldrà garantir la màxima coherència formal i cromàtica d'aquestes construccions amb les característiques del paisatge.
2. Caldrà evitar, si aquestes construccions generen volums remarcables, la seva ubicació en les zones on el relleu defineix els perfils panoràmics i en les zones orogràfiques prominents, com carenes i punts elevats, on la silueta de l'element modificaria el perfil natural perceptible del paisatge.
3. L'execució de basses i piscines ha de garantir la sortida dels animals terrestres que hi puguin caure. Amb aquesta finalitat, caldrà que disposin d'una rampa o que el seu perímetre tingui un pendent progressiu que permeti la sortida de la fauna terrestre.

4. Les piscines només s'admeten quan siguin vinculades a aquelles edificacions incloses *Catàleg de Masies i Cases rurals* o bé a edificacions d'habitatge rural implantades legalment.

Article 284. Xarxes de serveis tècnics

1. Les xarxes de serveis tècnics engloben els serveis de caràcter lineal i els serveis tècnics de transmissió de dades mitjançant sistemes radioelèctrics.
2. En l'estesa de xarxes de serveis s'han d'aprofitar, amb caràcter general, els canals de pas i corredors de xarxes i infraestructures existents tot minimitzant l'impacte paisatgístic en l'entorn.
3. Els projectes, plans de desenvolupament o d'instal·lacions, o altre tipus de document tècnic que prevegi nous traçats de xarxes de serveis en superfície, (antenes, esteses elèctriques, telefòniques o d'un altre tipus) hauran d'incorporar una justificació de la seva necessitat i de la minimització de l'impacte ambiental i/o paisatgístic, així com la justificació del compliment del planejament vigent.
4. Els sistemes nodals de les xarxes de serveis (estacions transformadores, dipòsits d'aigua, instal·lacions de sanejament, elements reguladors) cal que garanteixin la seva màxima integració visual i paisatgística.
5. Els titulars de les xarxes de serveis hauran de retirar les línies i elements que siguin obsolets.

Article 285. Línies aèries de transport elèctric d'alta tensió.

1. Les noves línies de transport elèctric que hagin de travessar el sòl no urbanitzable es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, tot preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquest sòl.
2. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats podrà formular-se el corresponent Pla especial, en la redacció i tramitació del qual es donarà especialment audiència a les companyies subministradores d'energia elèctrica que puguin resultar afectades.

Article 286. Instal·lacions energètiques

1. S'admet la implantació d'instal·lacions de generació energètica de caràcter domèstic sempre i quan se'n garanteixi la seva integració en el paisatge i en les edificacions de l'entorn en el qual s'emplacin.
2. En aquelles zones de sòl no urbanitzable en les quals s'admeti l'ús i la implantació d'activitats de generació energètica de fonts renovables, caldrà garantir que la seva implantació minimitzi l'impacte sobre el paisatge de l'entorn i asseguri una integració visual adequada.

Article 287. Indicadors i elements publicitaris

1. Es prohibeixen els suports publicitaris i similars de caràcter o tipologia urbana, inclosos els que es puguin emplaçar sobre construccions existents.
2. S'admeten únicament les senyalitzacions i indicadors imprescindibles, com ara les direccions als encreuaments de camins, noms de masos o senyalitzacions d'elements patrimonials singulars.
3. Caldrà, en qualsevol cas, garantir-ne la seva integració en el medi rural, tant pel que fa a les dimensions com als materials utilitzats.

Article 288. Xarxa hidrològica

1. Es protegeix la xarxa de drenatge natural del territori formada pels rius, rieres, torrents i rases de drenatge.
2. Es protegeix la xarxa principal de canals, en sòl no urbanitzable, de la Sèquia de Manresa. La regulació de la xarxa de canals principals de la Sèquia com a sistema es recull al *CAPÍTOL 8 del TÍTOL 4. SISTEMA DE LA SÈQUIA (Clau S)*, de la present normativa.
3. Les fonts naturals situades en tot el sòl no urbanitzable queden protegides. Queda prohibida qualsevol actuació que en pugui malmetre el seu punt d'aflorament, el seu entorn o les aigües del subsòl que les alimenten.

Article 289. Arbrat i vegetació

1. La vegetació admesa en el sòl no urbanitzable haurà de correspondre a la pròpia dels espais agrícoles, forestals o naturals.
2. La vegetació dels conreus no pot alterar o posar en perill els ecosistemes naturals existents.
3. En les masses forestals, als boscos-illa i als marges només s'hi admetran espècies autòctones i pròpies de la zona.

4. Es protegeix la vegetació i els boscos de ribera a tota la xarxa de drenatge natural del territori (rius, rieres, torrents i rases). Qualsevol afectació sobre la vegetació o els sòls de ribera comportarà la seva restauració completa per part de l'agent que n'hagi provocat l'alteració.
5. Als espais fluvials i als seus marges, cal recuperar la vegetació de ribera per garantir la seva funcionalitat com a ecosistema. La revegetació i reforestació d'aquests espais s'ha de fer amb espècies pròpies i autòctones.
6. El present POUM considera d'aplicació les determinacions del *Pla Especial Urbanístic de Protecció d'Arbres i Arbredes d'Interès Municipal*.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. REGULACIÓ DE LA XARXA D'ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA (CLAU 10)

SUBSECCIÓ 1. ZONA DE PROTECCIÓ DE CORREDORS ECOLÒGICS (CLAU 10.1)

Article 290. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, les condicions dels quals permeten assegurar els principals valors de biodiversitat i de connectivitat ecològica efectiva entre els elements de la xarxa principal d'espais lliures territorials. És per aquest motiu que han de ser preservats de qualsevol activitat que en pugui malmetre els seus valors ecològics i naturals amb l'objectiu d'assegurar-ne la seva conservació, regeneració i millora.

Article 291. Condicions d'ús

1. La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.
2. L'ús agrícola només s'admet en aquelles superfícies destinades, en la data d'executivitat del POUM, a aquest ús, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en detriment de les masses arbòries existents. A aquests efectes es consideren incorporats a la documentació d'aquest POUM els ortofotomapes del territori existents amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del Pla.

Article 292. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic

1. Els usos específics que es puguin admetre destinats a actuacions d'interès públic compliran les següents condicions:

b. Finca mínima	45.000 m ² (4'5Ha)
c. Ocupació màxima	10%
2. S'exceptuen del compliment d'aquesta condició, les xarxes de serveis tècnics i les actuacions d'interès públic existents amb anterioritat a 1956, així com aquelles degudament autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM.
3. L'autorització de les actuacions d'interès públic admeses estarà sotmesa en tots els casos a les condicions i a la tramitació prevista per la legislació urbanística vigent.

Article 293. Edificacions admeses

En la zona de protecció de corredors ecològics s'autoritzen els següents tipus d'edificacions:

- a. Edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles que siguin necessàries per al correcte desenvolupament dels usos existents.
- b. Les edificacions incloses al *Catàleg de Masies i Cases rurals* i les ampliacions previstes en cada cas per aquest pla especial.

Article 294. Condicions de les edificacions

Les edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader compliran amb les condicions següents:

- | | |
|---|-------------------------------|
| a. Finca mínima | 45.000 m ² (4'5Ha) |
| b. Ocupació màxima | 10% |
| c. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació | 8.000 m ³ |
| d. Separació mínima respecte de tots els llinars de la finca | 10 metres |
| e. Altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions | 8 metres |

- | | |
|---|----------|
| f. Excavació i terraplè màxims | 2 metres |
| g. Separació mínima a l'eix dels camins | 9 metres |

Article 295. Condicions d'altres elements construïts

1. No s'admeten tanques llevat de les tanques de bioseguretat vinculades a una explotació ramadera.
2. No s'admeten hivernacles i altres elements de protecció del conreu.

Article 296. Protecció de la vegetació

1. Aquests sòls no poden ser destinats a utilitzacions que impliquin la transformació radical de les seves condicions naturals actuals. En aquest sentit queden preservades les masses boscoses i la vegetació de ribera.
2. La vegetació de ribera, els boscos de ribera i els canyissars de tota la xarxa de drenatge natural queda protegida. Als espais de ribera cal garantir la regeneració i desenvolupament d'aquest tipus de vegetació. En aquests espais, no s'admet l'explotació forestal a excepció de la gestió forestal que tingui per objectiu reduir el risc d'incendi i que estigui inclosa en el programa d'actuació municipals enfront del risc d'incendi –PAM– corresponent o altre document anàleg.
3. Les masses boscoses, els boscos-illa i la vegetació de rases i marges agrícoles existents queden protegits. En les masses boscoses i en els boscos-illa, es permeten les operacions de creació, millora, conservació i gestió forestal. Als marges i límits de parcel·la cal mantenir la vegetació natural espontània.

SUBSECCIÓ 2. ZONA DE MOSAIC AGROFORESTAL DE PROTECCIÓ ECOLÒGICA I PAISATGÍSTICA (CLAU 10.2)

Article 297. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, que presenten una morfologia de mosaic agroforestal les condicions dels quals permeten assegurar els principals valors de biodiversitat i de connectivitat ecològica efectiva entre els elements de la xarxa principal d'espais lliures territorials.

Article 298. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- a. Subzona de mosaic agroforestal extens (10.2a)
- b. Subzona de mosaic agroforestal fragmentat (10.2b)
- c. Subzona de les Ferreres (10.2c)
- d. Subzona de l'Oller (10.2d)

Article 299. Condicions d'ús i finca

1. La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.
2. En la subzona de l'Oller (clau 10.2d) no s'admeten particions de finca ni tan sols en els supòsits en què es garanteixi la unitat mínima de conreu.

Article 300. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic

1. Els usos específics que es puguin admetre destinats a actuacions d'interès públic compliran les següents condicions:
 - a. Finca mínima 45.000 m² (4'5Ha)
 - b. Ocupació màxima 15%
2. S'exceptuen del compliment d'aquesta condició les xarxes de serveis tècnics, les actuacions d'interès públic que s'implantïn en edificacions existents incloses en el Pla especial de Catalogació de construccions rurals en desús i les existents amb anterioritat a 1956, així com aquelles degudament autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM.
3. L'autorització de les actuacions d'interès públic admeses estarà sotmesa en tots els casos a les condicions i a la tramitació prevista per la legislació urbanística vigent.

Article 301. Edificacions admeses en les subzones de mosaic agroforestal

1. En la zona de mosaic agroforestal de protecció ecològica i paisatgística s'autoritzen els tipus d'edificacions següents:
 - a. Edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader extensiu, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.
 - b. Edificacions destinades a granges, preferentment a partir de la reutilització d'edificacions existents. En cas de preveure noves construccions, caldrà justificar-ho degudament d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial del PTPCC. En qualsevol cas, en la subzona de l'Oller (clau 10.2d) no s'admeten construccions destinades a granges
 - c. Les edificacions incloses al *Catàleg de Masies i Cases rurals* i les ampliacions previstes en cada cas per aquest pla especial.
2. Excepcionalment i a excepció de la subzona de l'Oller (clau 10.2d), s'admet la implantació d'habitatges unifamiliars rurals en aquells casos que estiguin directament i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i no sigui possible la reutilització d'edificacions existents.

Article 302. Condicions generals de les edificacions

1. El conjunt d'edificacions admeses en les subzones de mosaic agroforestal (claus 10.2a i 10.2b) compliran amb les condicions generals següents:

a.	Ocupació màxima de la finca	10%
b.	Volum total màxim edificable	12.000 m ³
c.	Alçària màxima de qualsevol part del volum	8 metres
d.	Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca	10 metres
e.	Separació mínima a l'eix dels camins	9 metres
f.	Excavació i terraplè màxims	2 metres
2. El conjunt d'edificacions admeses en les subzones de les Farreres (clau 10.2c) compliran amb les condicions generals següents:

a.	Ocupació màxima de la finca	5%
b.	Volum total màxim edificable	4.000 m ³
c.	Alçària màxima de qualsevol part del volum	8 metres
d.	Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca	5 metres
e.	Separació mínima a l'eix dels camins	9 metres
f.	Excavació i terraplè màxims	2 metres
3. El conjunt d'edificacions admeses en la subzona de l'Oller (clau 10.2d) compliran amb les condicions generals següents:

a.	Ocupació màxima de la finca	5%
b.	Volum total màxim edificable	8.000 m ³
c.	Sostre màxim edificable	1.750 m ²
d.	Alçària màxima de qualsevol part del volum	8 metres
e.	Separació mínima respecte de tots els llindars de la finca	5 metres
f.	Separació mínima a l'eix dels camins	9 metres
g.	Excavació i terraplè màxims	2 metres

Article 303. Condicions específiques de les edificacions

1. Condicions específiques de les edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader
 - a. Finca mínima subzona 10.2a 45.000 m² (4'5Ha)
 - b. Finca mínima subzona 10.2b 20.000 m² (2,0Ha)
 - c. Finca mínima subzona 10.2c 10.000 m² (1,0Ha)
 - d. Finca mínima subzona 10.2d 45.000 m² (4,5Ha)
2. Condicions específiques de les edificacions destinades a granges
 - a. Finca mínima subzona 10.2a 45.000 m² (4'5Ha)
 - b. Finca mínima subzona 10.2b 20.000 m² (2,0Ha)
 - c. Finca mínima subzona 10.2c 20.000 m² (2,0Ha)

Article 304. Condicions d'altres elements construïts en les subzones de mosaic agroforestal

Hivernacles i altres elements de protecció del conreu:

- a. En aquesta zona només s'admeten hivernacles o altres elements de protecció dels conreus, entesos com aquelles construccions de caràcter lleuger, desmuntables i sense cap tipus de mur perimetral en les quals no s'hi desenvolupa cap altre ús que no sigui el conreu, si estan vinculats a un habitatge rural, si estan situats en un radi de 50 metres del centre de l'edifici d'habitatge i si no comporten superar el 10% d'ocupació de la finca tenint en compte totes les edificacions existents.
- b. L'alçària màxima no superarà els 4 metres
- c. La separació mínima als llinars de la finca serà de 10 metres.
- d. La separació mínima a l'eix dels camins serà de 9 metres.

Article 305. Protecció de la vegetació a les subzones de mosaic agroforestal

1. La vegetació de ribera i els boscos de ribera de tota la xarxa de drenatge natural queda protegida. En aquests espais cal garantir la regeneració i desenvolupament d'aquest tipus de vegetació. En aquests espais, no s'admet l'explotació forestal.
2. S'ha de preservar l'estructura de mosaic agroforestal d'aquests espais. En aquest sentit s'han de mantenir les masses boscoses, inclosos els boscos-illa. Es permet la modificació de l'estructura del mosaic agroforestal atenent simultàniament a les regles següents:
 - a. Cal mantenir el percentatge de superfície forestal preexistent amb una variació màxima del 20%. No s'admetrà que l'alteració de la massa forestal, en aplicació d'aquesta variació, doni una presència de massa forestal inferior al 10% ni superior al 80%.
 - b. Cal mantenir la longitud total dels perímetres d'ecotons (entesos com el perímetre de contacte entre espais agrícoles i espais forestals).
 - c. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest POUM els ortofotomapes del territori existents amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del Pla.
3. En les masses boscoses i en els boscos-illa, es permeten les operacions de creació, millora, conservació i gestió forestal.
4. Als marges i límits de parcel·la cal mantenir la vegetació natural espontània.

SUBSECCIÓ 3. ZONA DE CONTINUÏTAT ECOLÒGICA EN SISTEMES D'INFRAESTRUCTURES (CLAU 10/A)

Article 306. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, que garanteixen la continuïtat ecològica efectiva per sobre, o per sota, de les infraestructures de mobilitat territorial. Aquests terrenys són una peça clau per assegurar la connectivitat ecològica entre els elements de la xarxa principal d'espais lliures territorials.

Article 307. Condicions d'ús

La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 308. Edificacions admeses

En aquesta zona no s'admet cap tipus d'edificació.

Article 309. Condicions d'altres elements construïts

En aquesta zona s'admeten els mateixos altres elements construïts, i amb les mateixes condicions, que els de les zones contigües a les quals donen continuïtat.

Article 310. Protecció de la vegetació i el paisatge

En aquesta zona caldrà donar continuïtat a la vegetació i al paisatge agrícola i forestal limítrofs.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (CLAU 11)

SUBSECCIÓ 1. ZONA DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA DE BALÇOS I COSTERS (CLAU 11)

Article 311. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, que formen el paisatge a protegir més proper als teixits urbans de la ciutat, és a dir, aquells que formen el basament on s'assenta la ciutat i aquells que formen el seu teló més immediat.

Article 312. Condicions d'ús

La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 312bis. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic

1. Els usos específics que es puguin admetre destinats a actuacions d'interès públic compliran les següents condicions:
 1. a. Finca mínima 45.000 m² (4,5Ha)
 2. b. Ocupació màxima 10%
2. S'exceptuen del compliment d'aquesta condició les xarxes de serveis tècnics, les actuacions d'interès públic que s'implantin en edificacions existents incloses en el Pla especial de Catalogació de construccions rurals en desús i les existents amb anterioritat a 1956, així com aquelles degudament autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM.
3. L'autorització de les actuacions d'interès públic admeses estarà sotmesa en tots els casos a les condicions i a la tramitació prevista per la legislació urbanística vigent.

Article 313. Edificacions admeses en la zona de protecció paisatgística de balços i costers (clau 11)

1. En la zona de protecció paisatgística de balços i costers, amb caràcter general, no hi és admesa cap tipus d'edificació. Se n'exceptuen les següents:
 - a. Edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines que siguin necessàries per al correcte desenvolupament dels usos existents.
 - b. Les edificacions incloses al *Catàleg de Masies i Cases rurals* i les ampliacions previstes en cada cas per aquest pla especial.
2. En aquesta zona no s'admeten hivernacles i altres elements de protecció del conreu.

Article 314. Condicions d'edificació de les construccions auxiliars

Les edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader compliran amb les condicions següents:

- a. Finca mínima 10.000 m² (1Ha)
- b. Superfície màxima 50 m²
- c. Només s'admetran quan se'n justifiqui clarament la necessitat
- d. Només s'admetran enterrades i integrades en els fronts definits per les feixes agrícoles

Article 315. Protecció de la vegetació

1. S'han de preservar les masses forestals d'aquests espais. Es permet la modificació de l'estructura forestal atenent simultàniament a les regles següents:
 - a. Cal mantenir el percentatge de superfície forestal preexistent amb una variació màxima del 20%.
 - b. No s'admetrà que l'alteració de la massa forestal, en aplicació de la variació establerta al punt anterior, doni una presència de massa forestal inferior al 10% ni superior al 80%.
 - c. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest POUM els ortofotomapes del territori existents amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del Pla.
2. En les masses boscoses, es permeten les operacions de creació, millora, conservació i gestió forestal.
3. Als marges i límits de parcel·la, cal mantenir la vegetació natural espontània.

SUBSECCIÓ 2. ZONA DE CONTINUÏTAT PAISATGÍSTICA EN SISTEMES D'INFRASTRUCTURES (CLAU 11/A)

Article 316. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, que garanteixen la continuïtat, per sobre o per sota de les infraestructures de mobilitat, del paisatge més proper als teixits urbans.

Article 317. Condicions d'ús

La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 318. Edificacions admeses

En aquesta zona no s'admet cap tipus d'edificació.

Article 319. Condicions d'altres elements construïts

En aquesta zona s'admeten els mateixos altres elements construïts, i amb les mateixes condicions, que els de les zones contigües a les quals donen continuïtat.

Article 320. Protecció de la vegetació i el paisatge

En aquesta zona caldrà donar continuïtat a la vegetació i al paisatge limítrofs.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ DELS ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS (CLAU 12)

SUBSECCIÓ 1. LA ZONA AGRÍCOLA (CLAU 12.1)

Article 321. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, dedicats de forma homogènia al conreu, fonamentalment de secà, que cal preservar i en els quals es pretén millorar i desenvolupar l'activitat agrària.

Article 322. Subzones

S'estableix la Zona Agrícola 12.1 i una subzona agrícola *Mas de l'Oller* (12.1a) amb una regulació particular.

Article 323. Condicions d'ús

La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 324. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic

1. Els usos específics que es puguin admetre destinats a actuacions d'interès públic compliran les següents condicions:
 - b. Finca mínima 20.000 m² (2Ha)
 - c. Ocupació màxima 25%
2. S'exceptuen del compliment d'aquesta condició les xarxes de serveis tècnics, les actuacions d'interès públic que s'implantin en edificacions existents incloses en el Pla especial de Catalogació de construccions rurals en desús i les existents amb anterioritat a 1956, així com aquelles degudament autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM.
3. L'autorització de les actuacions d'interès públic admeses estarà sotmesa en tots els casos a les condicions i a la tramitació prevista per la legislació urbanística vigent.

Article 325. Edificacions admeses en la zona agrícola (clau 12.1)

1. A la zona agrícola s'autoritzen les edificacions següents:
 - a. Edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.
 - b. Edificacions destinades a granges.
 - c. Edificacions destinades a la guarda custòdia d'animals.
 - d. Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
 - e. Les edificacions incloses al *Catàleg de Masies i Cases rurals* i les ampliacions previstes en cada cas per aquest pla especial.

2. Excepcionalment, s'admet la implantació d'habitatges unifamiliars rurals en aquells casos que estiguin directament i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i no sigui possible la reutilització d'edificacions existents.
3. Les edificacions hauran de situar-se preferentment fora dels àmbits de protecció territorial delimitats pel PTPCC i recollits en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable del POUM. En cas de preveure'n-hi caldrà justificar-ho degudament d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial del PTPCC.

Article 326. Condicions generals de les edificacions en la zona agrícola (clau 12.1)

El conjunt d'edificacions admeses en la zona agrícola compliran amb les condicions generals següents:

- | | |
|--|-----------------------|
| a. Ocupació màxima de la finca | 10% |
| b. Volum total màxim edificable | 12.000 m ³ |
| c. Alçària màxima de qualsevol part del volum | 8 metres |
| d. Separació mínima respecte de tots els llinars de la finca | 10 metres |
| e. Separació mínima a l'eix dels camins | 9 metres |
| f. Excavació i terraplè màxims | 2 metres |

Article 327. Condicions específiques de les edificacions en la zona agrícola (clau 12.1)

1. Condicions específiques de les edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader.
 - a. Finca mínima 10.000 m² (1Ha)
2. Condicions específiques de les edificacions destinades a granges.
 - a. Finca mínima 20.000 m² (2Ha)
 - b. No es permetrà la instal·lació de noves granges a una distància mínima de 400 metres de sòl urbà o urbanitzable delimitat i s'hauran de complir, al mateix temps, les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent.
3. Condicions específiques de les edificacions destinades a càmping o guàrdia i custòdia d'animals
 - a. Finca mínima 40.000m² (4Ha)
 - b. Ocupació màxima de l'activitat 25%
 - c. Les edificacions seran les mínimes i imprescindibles per dotar l'activitat dels serveis adequats, es preveran exclusivament de planta baixa, rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i no podran ser utilitzades per donar allotjament.
4. Condicions específiques de les edificacions destinades a habitatge familiar rural.
 - a. Finca mínima 45.000 m² (4'5Ha)
 - b. Sostre màxim edificable 250 m²
 - c. Nombre màxim de plantes PB+1PP

Article 328. Condicions d'altres elements construïts en la zona agrícola (clau 12.1)

En aquesta zona s'admeten hivernacles o altres elements de protecció dels conreus, entesos com aquelles construccions de caràcter lleuger, desmuntables i sense cap tipus de mur perimetral en les quals no s'hi desenvolupa cap altre ús que no sigui el conreu.

- a. Aquests elements no ocuparan més d'un 10% de la superfície de la finca.
- b. L'alçària màxima no superarà els 4 metres
- c. La separació mínima als llinars de la finca serà de 10 metres.
- d. La separació mínima a l'eix dels camins serà de 9 metres.

Article 329. Protecció de la vegetació en la zona agrícola (clau 12.1)

1. La vegetació de ribera de rases i torrents de drenatge natural queda protegida. En aquests espais cal garantir la regeneració i desenvolupament d'aquest tipus de vegetació.
2. Als marges i límits de parcel·la cal mantenir la vegetació natural espontània.

Article 330. Regulació particular de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a)

1. En aquesta subzona s'estableix com a finca mínima la unitat de zona.
2. El desenvolupament de les actuacions que es permeten en aquesta subzona es concretarà a partir de la redacció i tramitació d'un únic Pla especial urbanístic, que ha d'abastar les dues unitats de subzona que es preveuen i que en determinarà els usos específics dels admesos i l'ordenació precisa. D'altra banda, per tal d'assegurar la protecció ecològica i el paper de connector dels sòls del torrent de l'Oller serà necessari

incorporar dins d'aquest àmbit del Pla especial urbanístic els terrenys d'aquest torrent compresos entre les dues unitats de zona 12.1a.

3. Els usos admesos es corresponen amb els de la Zona agrícola 12.1 amb les següents particularitats:
 - a. L'ús Hotelier, també hi és admès amb exclusió de l'hotel apartament i només permès en els edificis inclosos en el *catàleg de masies i cases rurals*.
 - b. L'ús de Restauració només permès en els edificis inclosos al *catàleg de masies i cases rurals* i en la localització actual del golf, vinculat a l'activitat de càmping.
 - c. L'ús de Càmping no podrà ocupar més d'un 25% de la superfície de la subzona.
 - d. Els usos Esportiu, Cultural i d'Educació en el lleure no els és d'aplicació la condició 3 del quadre d'usos del **CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS**.
 - e. L'ús educatiu comprèn les cases de colònies, els albergs de joventut, les aules de natura, les granges escola i similars.
 - f. La resta d'usos tenen consideració d'incompatibles.
 - g. Els usos i, si s'escau, les construccions que se'n desprenguin hauran de situar-se preferentment fora dels àmbits de protecció territorial indicats en els plànols d'ordenació. En cas de preveure'n'hi, caldrà justificar-ho adequadament, d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.7 de la normativa del Pla territorial de les Comarques Centrals.

Article 331. Regulació particular de les construccions de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a)

1. En aquesta subzona s'autoritzen els tipus de construccions següents:
 - a. Construccions complementàries a l'ús agrícola.
 - b. Construccions destinades a l'activitat de càmping
 - c. Construccions auxiliars dels usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure.
 - d. Les condicions de les edificacions admeses són les que es regulen en les determinacions següents i s'entenen addicionals a les condicions de l'edificació inclosa en el *catàleg del patrimoni* i el *catàleg de masies* que s'incorpora com a preexistència, amb el règim d'ús fixat per l'apartat 3 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme
2. El sostre, el volum i l'ocupació de les diferents construccions i edificacions permeses es concretarà en el Pla especial urbanístic de desenvolupament, sota el criteri d'instal·lacions mínimes i imprescindibles.

Article 332. Condicions del Pla especial de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a)

1. El Pla especial, que necessàriament ha de tramitar-se per al desenvolupament dels usos i edificacions susceptibles de situar-se en aquesta subzona, haurà d'incorporar les determinacions següents:
 - a. Determinació d'una ordenació que garanteixi la preservació dels valors naturals i paisatgístics del lloc.
 - b. Garantir que l'ordenació proposada és coherent i compatible amb la regulació específica de l'entorn de protecció del Mas de l'Oller, com a bé patrimonial protegit.
 - c. Definició de les característiques de les edificacions, instal·lacions i altres elements que puguin tenir incidència sobre el medi i el paisatge, d'acord amb criteris d'integració paisatgística, amb apantallaments visuals i integració mitjançant plantacions i/o modelats morfològics, tant de les edificacions, com les infraestructures i zones d'aparcament i preveient un acabat exterior dels nous volums amb un cromatisme integrat en les tonalitats de l'entorn.
 - d. Determinació de les mesures de protecció per a la zona de protecció ecològica adjacent a l'àmbit del Pla especial amb la finalitat de potenciar la seva funció de connector ecològic, evitant que l'activitat o activitats tinguin incidència en aquest espai –impedint com a mínim qualsevol activitat en el període de nidificació de les aus (de l'1 de març a l'1 d'agost)--, preveient actuacions de restauració i millora (supressió i/o soterrament d'instal·lacions en un únic punt, supressió de l'accés de vehicles de l'aparcament, limitació total de construccions, tanques, o altres elements que puguin dificultar el pas de fauna, etc...) i fixant les condicions de repoblació de la zona de protecció ecològica corresponent al traçat del torrent de l'Oller, amb la finalitat de recuperar la continuïtat longitudinal del bosc de ribera.
 - e. Determinació de les mesures d'integració paisatgística i ambiental de la bassa existent.
 - f. Determinació del reforç amb plantacions d'espècies pròpies de roureda i de pinedes mediterrànies la intersecció entre el camí del Mas i el torrent i el conreu de secà al nord de la carretera C-37z i determinació de les mesures que permetin la no alteració del perímetre de les cobertes del bosc -que no es podrà reduir més d'un 10%-- tot mantenint una certa vegetació espontània de sotabosc.

- g. Incorporació de mesures d'arranjament dels camins principals, principalment del camí de Sant Ignasi i de la continuïtat del camí de l'Oller vers el costat oposat de la C37z.
- h. Determinació de les alternatives de traçat dels camins públics que puguin resultar afectats per les determinacions del Pla especial.
- i. Determinació de l'arranjament de la connexió dels vianants des del Mas Oller a la parada d'autobús del Xup.
- j. Incorporació de l'estudi de la mobilitat generada als efectes d'avaluar la incidència de les activitats en relació a la mobilitat, i si és pertinent, de preveure aquelles mesures correctores que en minimitzin els possibles efectes negatius.
- k. Determinació de les condicions ambientals de les construccions i activitats, d'acord amb els criteris següents en relació al cicle de l'aigua:
 - S'avaluaran les necessitats hídriques de les actuacions proposades en funció de les possibles de les fonts d'abastament municipals i pròpies, tenint en compte que el reg de camps de golf o similar s'ha de realitzar mitjançant fonts d'aigua regenerada, que la finca disposa d'una bassa de pluvial que cal legalitzar, que la captació superficial només per aigua de reg, tot això considerant per als càlculs els possibles sistemes d'estalvi d'aigua. D'altra banda, si es disposa d'abastament pel sistema municipal d'abastament d'aigua potable, s'haurà d'aportar un certificat de suficiència d'abastament d'aigua potable emès per la companyia subministradora
 - Es minimitzarà la impermeabilització prioritzant l'ús de paviments porosos i filtrants
 - S'utilitzaran sistemes de reg eficient i espècies amb baixos requeriments hídrics en totes les plantacions efectuades
 - Es preveurà la reutilització de l'aigua de pluja per al manteniment dels espais lliures de la finca i de les activitats que s'hi desenvolupin.
 - S'implantaran sistemes d'estalvi d'aigua en les noves edificacions i instal·lacions de les activitats.
 - La captació d'aigua superficial no es podrà destinar al reg.
 - Es preveurà xarxa de sanejament separativa.
 - Quant al sistema de sanejament, caldrà disposar d'autorització d'abocament per tots els abocaments i realitzar una gestió adequada de les vinasses.
- l. En relació a la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica:
 - Amb caràcter general, s'adoptarà una il·luminació exterior que eviti la dispersió de flux a l'hemisferi superior. Es preveurà que la solució de l'enllumenat general dels espais exteriors i de les edificacions proposades al què preveu la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, de reglament de desenvolupament, com a zona E1. De forma justificada, el Pla especial podrà preveure una intensitat lumínica com a zona E2 fora de la zona de protecció quan sigui compatible amb el què determina l'art. 2.1.5 del capítol 2 del PDUPB en relació als sistemes d'espais lliures territorials que han de ser zona de protecció E1.
 - S'aplicaran sistemes de regulació del nivell lumínic que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat
 - Es disposaran les activitats de manera que la vegetació minimitzi la dispersió del soroll i la llum i es preveuran plantacions als espais lliures que actuïn com a mecanisme de dispersió del soroll, barreres d'apantallament i absorbents acústics.
- m. En relació al canvi climàtic:
 - S'empraran elements d'enllumenat de baix consum
 - S'empraran tecnologies ecoeficients i es delimitaran àrees per a facilitar la incorporació d'energies renovables
 - Es prioritzarà l'ús de materials respectuosos amb el medi ambient en les noves edificacions
- n. En relació a la gestió de residus i materials:
 - Es garantirà la gestió de residus d'enderroc, construcció i excavació en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent
 - Es fomentarà l'ús de materials respectuosos i reciclables
 - Es realitzarà un balanç de terres en fase constructiva per tal de minimitzar l'excedència o necessitat d'aportació exterior de material

- S'estudiarà l'actual sistema de recollida i gestió de residus municipal i s'integraran els espais i elements necessaris per a garantir una correcta recollida selectiva dels residus generats per les activitats implantades.
- Es fixarà l'obligatorietat d'una vigilància ambiental durant l'execució de les obres.
- o. En relació a la inundabilitat:
 - En la zona d'influència del torrent de l'Oller i en coherència amb l'estudi d'inundabilitat, es preveurà que l'ordenació de l'edificació, les intensitats d'usos i les actuacions previstes pel Pla especial s'ajustin al què preveu l'article 6 del RLU i el Reglament del domini públic hidràulic –RDPH–, modificant la situació de qualsevol tipus d'instal·lació del sistema hídic.
 - Determinació de les mesures de seguretat i contra incendis d'acord legislació sectorial vigent, que caldrà que siguin coherents amb la preservació dels valors ambientals de l'àmbit.
 - Incloure a la normativa la necessitat de desmuntar o enderrocar les edificacions diferents a l'activitat agrícola o ramadera, resultat de l'extinció de l'activitat que n'ha justificat la seva construcció.
 - Definició d'un Pla d'etapes que, com a mínim, haurà d'incloure les següents condicions vinculades a l'execució de les noves edificacions:
 - o Que la totalitat de les mesures d'integració ambientals i paisatgístiques, recuperació de la bassa, recuperació de camins i millora dels camins existents, es prevegin vinculats a la primera etapa d'execució de les noves edificacions.
 - o Que la millora del recorregut de vianants vers el barri del Xup es prevegi vinculat a la primera fase o etapa de desenvolupament de les edificacions i usos diferents a l'agrícola.
 - o Que la primera etapa o fase de desenvolupament del Pla especial estigui prevegi la implantació de les edificacions vinculades a l'ús agrícola.
 - o Que el desenvolupament de les unitats fixes del camping es prevegi en diferents fases d'execució.
 - o Que dins del Pla d'etapes, es prevegi l'avaluació del desenvolupament del Pla especial.
- 2. En qualsevol cas, el Pla especial haurà d'incorporar el conjunt de mesures ambientals preventives i correctores proposades durant el procés d'avaluació ambiental de la present modificació i que es troben recollides en l'estudi ambiental estratègic, estiguin dins o fora de l'àmbit, a més de les que es puguin determinar en fase d'elaboració del propi Pla especial.
- 3. L'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha de formar part del Pla especial haurà de complir amb el punt 2.7 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals i, preceptivament, haurà d'incloure l'àmbit del torrent de l'Oller.
- 4. El Pla especial haurà d'adaptar-se, si és pertinent, al què pugui establir el Pla director de l'Enoturisme en redacció per part de la Generalitat, o altra legislació sectorial que li pugui afectar per raó de les seves competències.

SUBSECCIÓ 2. LA ZONA AGRÍCOLA DE LA SÈQUIA (CLAU 12.2)

Article 333. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, dedicats de forma homogènia al conreu, fonamentalment de regadiu, que cal protegir pel seu valor de producció agrària intensiva de proximitat.

Article 334. Subzones

1. S'estableix la subzona següent:
 - Subzona de millora d'horta (12.2a)
2. Per al desenvolupament dels àmbits delimitats com a subzona de millora d'horta (clau 12.2a) caldrà redactar un Pla especial que abasti el conjunt de subzones de cada àrea de regadiu –el Poal i Viladordis–. En absència de pla especial, li seran d'aplicació les condicions i determinacions generals de la zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2).
3. El Pla especial haurà de donar compliment als següents objectius:
 - a. Racionalitzar la xarxa de passos i camins d'accés i les construccions.
 - b. Racionalitzar i millorar l'estalvi de la xarxa de reg.
 - c. Homogeneïtzar i reduir l'impacte els tancaments de les finques i millorar la integració paisatgística del conjunt de l'àrea.

- d. Establir els paràmetres mínims i les condicions de disseny i integració per a l'edificació de barraques agrícoles que de forma justificada podran ser diferents dels previstos en la present normativa.

Article 335. Condicions d'ús

La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 336. Condicions particulars de les actuacions d'interès públic

1. Els usos específics que es puguin admetre destinats a actuacions d'interès públic compliran les següents condicions:
 - a. a. Finca mínima 20.000 m² (2Ha)
 - b. b. Ocupació màxima 25%
2. S'exceptuen del compliment d'aquesta condició les xarxes de serveis tècnics, les actuacions d'interès públic que s'implantint en edificacions existents incloses en el Pla especial de Catalogació de construccions rurals en desús i les existents amb anterioritat a 1956, així com aquelles degudament autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM.
3. L'autorització de les actuacions d'interès públic admeses estarà sotmesa en tots els casos a les condicions i a la tramitació prevista per la legislació urbanística vigent.

Article 337. Edificacions admeses en la zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2)

A la zona agrícola de la Sèquia s'autoritzen els tipus d'edificacions següents:

- a. Edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.
- b. Les edificacions incloses al *Catàleg de Masies i Cases rurals* i les ampliacions previstes en cada cas per aquest pla especial.

Article 338. Condicions generals de les edificacions

El conjunt d'edificacions admeses en la zona agrícola de la Sèquia compliran amb les condicions generals següents:

- a. Ocupació màxima de la finca 10%
- b. Volum total màxim edificable 2.000 m³
- c. Alçària màxima de qualsevol part del volum 8 metres
- d. Separació mínima respecte de tots els llinars de la finca 10 metres
- e. Separació mínima a l'eix dels camins 9 metres
- f. Separació mínima als ramals principals de la Sèquia 20 metres
- g. Separació mínima als ramals secundaris de la Sèquia 10 metres
- h. Excavació i terraplè màxims 2 metres

Article 339. Condicions específiques de les edificacions

1. Condicions específiques de les edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader.
 - a. Finca mínima 20.000 m² (2Ha)

Article 340. Condicions d'edificació de les finques inferiors a 2 hectàrees

En les finques de la zona agrícola de la Sèquia que tinguin una superfície inferior a la unitat mínima de conreu en regadiu (2 hectàrees), només s'hi admetrà l'edificació de barraques agrícoles, enteses com a edificacions auxiliars a l'ús agrícola de petites dimensions. Les condicions d'edificació de les barraques agrícoles són les següents:

- a. Finca mínima de 3.000 m²
 - Dimensions màximes 3x3 m
 - Alçària màxima 3,50 m
- b. Distàncies mínimes
 - Respecte dels camins agrícoles 1 metres
mesurats des de l'aresta d'esplanació del camí i sempre que aquesta estigui a 3 metres de l'eix del camí.
 - Respecte dels camins principals 3 metres
mesurats des de l'aresta d'esplanació del camí i sempre que aquesta estigui a 4 metres de l'eix del camí.
 - Respecte dels llinars veïns 3 metres
 - Respecte dels ramals principals de la Sèquia 20 metres

- Respecte dels ramals secundaris de la Sèquia 5 metres
- Respecte d'altres barraques 20 metres
- c. No s'admet la possibilitat d'ajuntar dues o més barraques
- d. Condicions d'acabat.
 - Les barraques podran de ser de fusta o d'obra amb acabat arrebossat i teulada ceràmica o de fibrociment.
 - En cas de pintar-se caldrà que sigui amb colors de la gamma dels terrosos o ocres.

Article 341. Condicions d'altres elements construïts

En aquesta zona s'admeten hivernacles o altres elements de protecció dels conreus, entesos com aquelles construccions de caràcter lleuger, desmuntables i sense cap tipus de mur perimetral en les quals no s'hi desenvolupa cap altre ús que no sigui el conreu.

- a. L'alçària màxima no superarà els 4 metres.
- b. La separació mínima als lindars de la finca serà de 3 metres.
- c. La separació mínima respecte d'altres elements de protecció del conreu serà de 3 metres.
- d. La separació mínima respecte de l'aresta d'esplanació dels camins serà de 3 metres i, respecte de l'eix dels camins, la separació serà de 4 metres.
- e. La separació mínima respecte dels ramals principals de la Sèquia serà de 20 metres i, respecte dels ramals secundaris, serà de 5 metres.

Article 342. Protecció de la vegetació

1. La vegetació de ribera de rases i torrents de drenatge natural queda protegida. En aquests espais cal garantir la regeneració i desenvolupament d'aquest tipus de vegetació.
2. Es protegeix la vegetació natural i l'arbrat dels marges dels canals principals de la Sèquia.
3. Es protegeix l'arbrat natural dels marges del conjunt de canals de la Sèquia.

SUBSECCIÓ 3. ZONA DE CONTINUÏTAT AGRÍCOLA EN SISTEMES D'INFRAESTRUCTURES (CLAU 12/A)

Article 343. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, que garanteixen la continuïtat, per sobre o per sota de les infraestructures de mobilitat, del paisatge agrícola.

Article 344. Condicions d'ús

La regulació dels usos s'estableix al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS*.

Article 345. Edificacions admeses

En aquesta zona no s'admet cap tipus d'edificació.

Article 346. Condicions d'altres elements construïts

En aquesta zona s'admeten els mateixos altres elements construïts, i amb les mateixes condicions, que els de les zones contigües a les quals donen continuïtat.

Article 347. Protecció de la vegetació

En aquesta zona caldrà donar continuïtat a la vegetació i al paisatge limítrofs.

SECCIÓ 4. REGULACIÓ DE LA ZONA DE L'AGULLA (CLAU 13)

Article 348. Definició

Comprèn aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, vinculats a la Sèquia i el parc de l'Agulla, que corresponen a l'àmbit d'actuació del Consorci de l'Agulla en els quals, per la seva situació estratègica en el territori, per la seva utilització actual com a espai lúdic i de lleure i pel seu alt valor paisatgístic i ambiental, el Pla d'ordenació hi preveu el desenvolupament d'un Pla especial urbanístic —el Pla especial de l'Agulla— amb l'objectiu que aquest instrument de planejament determini les condicions de desenvolupament dels terrenys d'acord amb les finalitats i objectius que van inspirar la formalització d'aquest organisme.

Article 349. Condicions d'ús

Fins a la redacció del Pla especial urbanístic, seran d'aplicació les regulacions generals i particulars establertes a la normativa del Pla d'ordenació per a la zona agrícola de la Sèquia -clau 12.2-, amb la limitació que només s'admetran construccions auxiliars d'ús agrícola i ramader amb caràcter provisional.

Article 350. Protecció de la vegetació

1. La vegetació de ribera de rases i torrents de drenatge natural queda protegida. En aquests espais cal garantir la regeneració i desenvolupament d'aquest tipus de vegetació.
2. Es protegeix la vegetació natural i l'arbrat dels marges dels canals principals de la Sèquia.
3. Es protegeix l'arbrat natural dels marges del conjunt de canals de la Sèquia.

TÍTOL 8. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

Article 351. Àmbit d'aplicació

Aquest títol desplega la regulació dels edificis inclosos en el Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa -PEUPM- que complementa les determinacions que, quant a normativa particular, àmbits de protecció i regulació de les intervencions, fixa el PEUPM i llurs fitxes de protecció.

Article 352. Efectes del planejament sobre les edificacions catalogades

1. Els edificis incorporats al PEUPM amb protecció integral o parcial no estaran, en cap cas, en situació de fora d'ordenació ni de volum disconforme.
2. En determinats casos, es preveu la possibilitat d'ampliació dels edificis d'acord amb el que es determina a l'Article 354.

Article 353. Ordenació de l'edificació

1. Edificabilitat
 - a. El sostre edificable dels edificis inclosos en el PEUPM amb protecció integral serà igual a l'existent.
 - b. El sostre edificable dels edificis inclosos en el PEUPM amb protecció parcial serà igual a l'existent, excepte quan l'aplicació dels paràmetres d'ordenació del POUM –profunditat edificable amb línia discontinua i nombre de plantes- determini un sostre superior.
2. Paràmetres d'ordenació
 - a. Els paràmetres d'ordenació dels edificis inclosos en el PEUPM amb protecció integral són els determinats pel Pla especial i les fitxes de protecció.
 - b. Els paràmetres d'ordenació dels edificis inclosos en el PEUPM amb protecció parcial són els determinats pel Pla especial i les fitxes de protecció, excepte quan dels paràmetres d'ordenació del POUM se'n desprengui un sostre superior. En aquests casos, es preveu, mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i d'acord amb el que s'estableix en l'Article 354, la possibilitat d'ampliació.
 - c. En els casos en què el sostre existent sigui superior al determinat pels plànols d'ordenació del POUM, la determinació de la densitat màxima d'habitatges es realitzarà conforme a la zona corresponent i es prendrà com a superfície construïda la del sostre existent, que reuneixi les característiques establertes per ésser habitatge.

Article 354. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica

Quan en base als paràmetres definits pels plànols d'ordenació del POUM sigui possible l'ampliació del bé protegit amb protecció parcial, aquesta ampliació es justificarà a través d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica, d'acord amb els paràmetres següents:

- a. L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.
- b. L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels trets patrimonials que el PEUPM ha establert per cada edifici en la seva fitxa de protecció.
- c. L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM.
- d. S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per a assolir el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM d'acord amb les determinacions següents:
 - Es podrà sobrepassar l'alçària reguladora en un màxim d'un metre quan el coronament dels edificis limítrofs sigui superior, i justificat en pro d'una major integració a l'entorn
 - Les remuntes no podran sobrepassar un gàlib màxim edificable entès com l'envolupant format pel pla de façana i el pendent màxim de coberta inclinada a partir de l'alçària reguladora.
 - Es prioritzarà l'ampliació en profunditat vers l'ampliació en alçària.
 - Les remuntes s'hauran de reular un mínim de 30 cm en relació a la façana i es podran ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició preexistents.
 - El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM.
- e. L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits, i/o l'adequació d'aquests al tractament global de l'edifici.

- f. De forma genèrica, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de prioritziació:
- Primer: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent.
 - Segon: les ampliacions de fondària edificable, amb un màxim de 20 metres.
 - Últim: les ampliacions en major alçària a l'existent.
- g. Quan es mantingui també el volum existent, s'admetrà l'ús d'habitatge a l'interior d'illa en les plantes per sobre de la planta baixa.
- h. La justificació de la proposta de l'ordenació de volums es farà en base a un estudi documental, on caldrà valorar la idoneïtat de les actuacions que s'hi prevegin. Aquest estudi tindrà la capacitat de documentar altres elements o ambients a preservar no detectats fins al moment, i valorarà la seva integració a la proposta d'ordenació del pla de millora urbana, per la seva conservació.

TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 355. Definició dels paràmetres d'ordenació

1. Els paràmetres d'ordenació són variables de components físiques, formals i de mesura sobre el territori per a l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, per a l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM o del planejament derivat

Article 356. Relació entre paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen dos tipus bàsics d'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació.
 - a. **Edificació en relació amb el carrer** on aquesta té relació amb l'alineació del carrer i, per tant, són ordenacions volumètriques definides en el planejament.
 - b. **Edificació en relació amb la parcel·la** que correspon a edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la i amb ordenacions volumètriques definides o flexibles.
2. Cada zona o subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon al efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general.

Article 357. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació estan vinculats a una qualificació urbanística i estan definits mitjançant:
 - a. Volumetria definida, on les condicions d'ordenació volumètrica vénen detallades en els plànols d'ordenació.
 - b. Volumetria flexible, fixada a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes.
2. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica.

SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER

Article 358. Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Article 359. Unitat de zona

S'entén per unitat de zona un àmbit continu amb la mateixa qualificació urbanística.

Article 360. Edificabilitat

Als efectes de determinar l'aprofitament urbanístic en el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, l'edificabilitat resulta de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la façana, la profunditat edificable i el nombre màxim de plantes definits en els plànols d'ordenació.

Article 361. Parcel·la

1. Definició
 - a. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel planejament per a cada zona, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.
 - b. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.
 - c. En el cas que el planejament establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles

parcel·les de dimensió o façana inferior a la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM que puguin justificar, mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat, la seva preexistència anterior a aquest planejament, **i que per la seva naturalesa sigui materialment o físicament impossible dur a terme una regularització amb finques adjacents per assolir les condicions mínimes.**

2. Forma de parcel·la

Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle **major** de 25º amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el carrer que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la consideració de parcel·la mínima, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

3. Façana mínima

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella mínima longitud d'alineació de carrer que pertany a una mateixa parcel·la i que és admissible pel planejament. Quan la parcel·la formi xamfrà, només haurà de complir aquesta condició en un dels seus fronts.

4. Condicions de solar

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització establertes a l'article 29 del TRLUC.

Article 362. Alineacions

1. Alineació de carrer

L'alineació de carrer és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altra qualificació urbanística.

2. Alineació de façana

Alineació de façana és la línia que fixa el pla de façana de l'edificació. Per al tipus d'edificació en relació amb el carrer, les alineacions de carrer coincideixen amb les alineacions de façana, **i són obligatòries de mitgera a mitgera en cada planta que s'edifiqui, excepte reculades previstes als plànols d'ordenació, plantes àtic i reculades en relació als cossos sortints i a les obertures.**

Article 363. Alçària de l'edificació

1. Alçària reguladora màxima i nombre de plantes

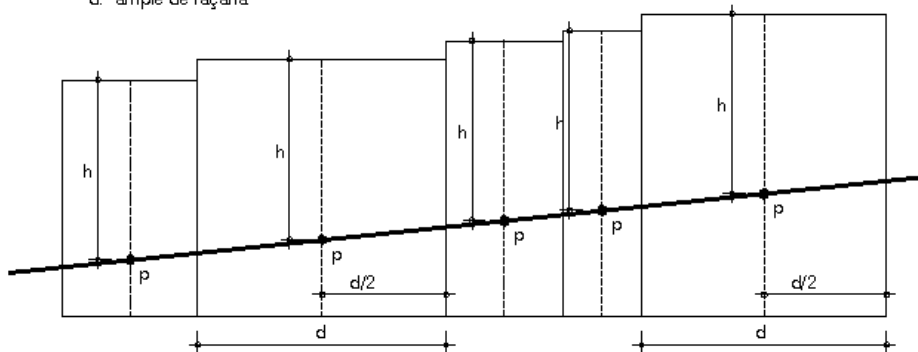
a. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.

b. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre màxim de plantes.

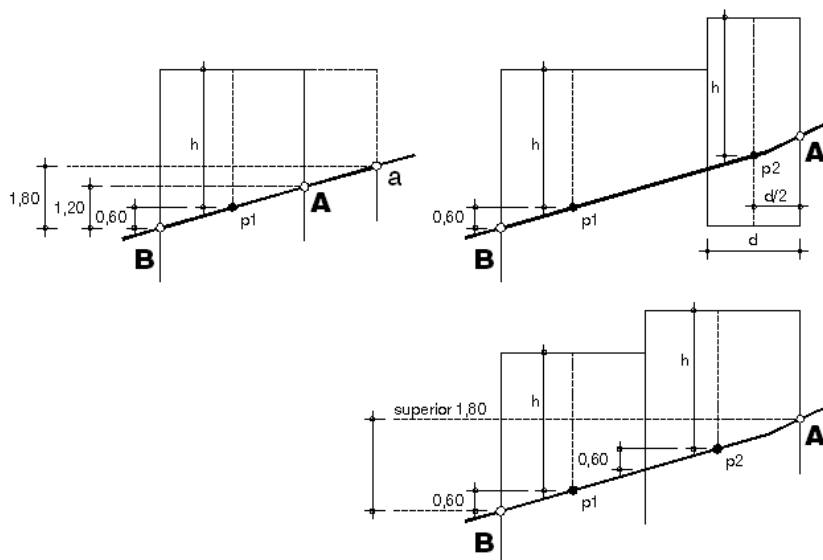
2. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima

a. Si la rasant del carrer, d'acord amb el pla de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la cota més alta i el seu centre menor de 0,60 metres, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts despleats.

h: alçària reguladora màxima
 p: punt d'aplicació d'alçada reguladora màxima
 d: ample de façana

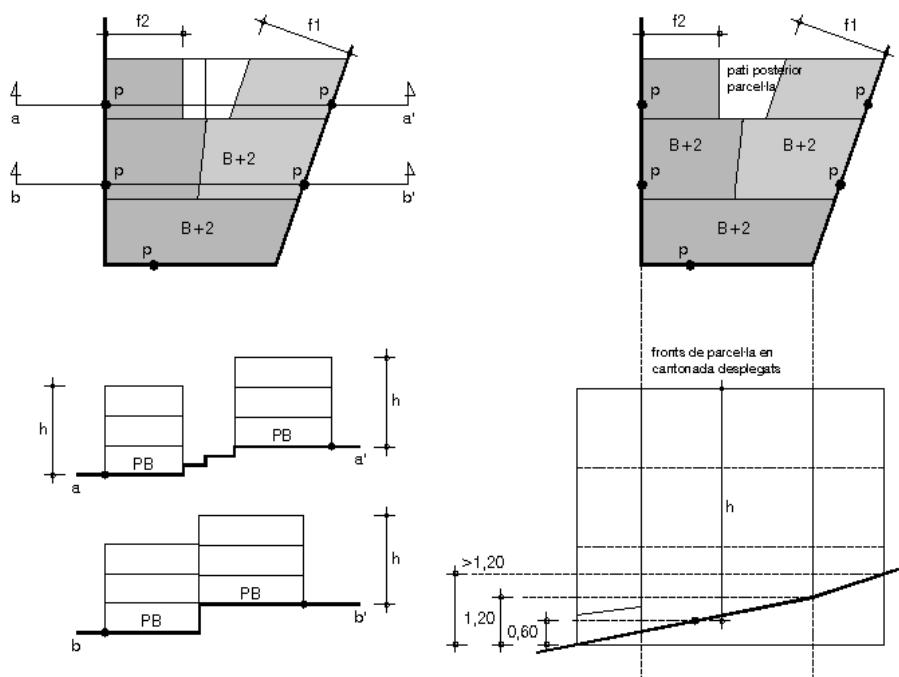


- b. Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegadas sigui superior a 1,20metres i inferior a 1,80metres, el punt d'aplicació se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60metres sobre la cota de l'extrem més baix.
- c. Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals sigui superior a 1,80metres, s'haurà d'esglaonar l'edifici en diferents trams sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors.



- d. En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
- e. En illes sense pati interior d'illa, en el cas que els plànols d'ordenació detallada no determinin la línia divisòria de l'alçada en cada front, aquesta es determinarà pel lloc geomètric dels punts equidistants entre l'alineació corresponent i el front oposat. Quan la parcel·la sobrepassi aquesta línia divisòria, l'alçada reguladora per aquesta part exclosa serà la que correspongui al carrer oposat.
- f. En els casos en què l'alineació de carrer no coincideixi amb la línia d'edificació, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, es determinarà en la línia d'edificació.

- g. En cas de parcel·les formant cantonada o xamfrà, quan les alçades reguladores siguin diferents per a cada front, els límits aplicables estan definits gràficament en els plànols d'ordenació segons el criteri de fixar el límit de l'alçària reguladora màxima de més alçària fins a una distància equivalent a la profunditat edificable, mesurada sobre l'alineació del carrer a partir de la inflexió de la cantonada o xamfrà o del punt de tangència en els xamfrans arrodonits
- h. En els canvis d'alçària reguladora en xamfrans, cantonades o fronts continus mitjançant un pla de millora urbana es permetrà reordenar volumètricament la darrera planta amb la finalitat tant d'ajustar-la a la parcel·lació com d'assolir una millor integració de la volumetria resultant.



3. Perfil regulador màxim

S'entén per perfil regulador màxim el gàlib a partir del qual es determina l'envolupant màxima de l'edifici, el traçat del qual ve determinat pels plans inclinats amb un pendent del 40%, amb origen una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària reguladora màxima.

4. Construccions per damunt l'alçària reguladora

- a. Amb caràcter general, per damunt de l'alçària reguladora màxima només es permeten els següents elements

- la coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà excedir del perfil regulador màxim
- les baranes, l'alçària de les quals no podrà excedir d'un metre si són opaques i de dos metres si són transparents, des del paviment de la coberta plana o terrat
- els elements de separació entre terrats, l'alçària dels quals no podrà excedir de 1,80metres des del paviment del terrat
- els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de la resta d'edifici i amb acabats del nivell de qualitat d'una façana a carrer.
- les estructures d'ombreig lleugeres i desmuntables, amb una superfície màxima del 30% del total de la coberta plana trepitjable, i un màxim de 15 m² de superfície. L'alçada màxima serà de 2,50 metres, i un

màxim de 2,70 metres no perimetrals en cas de solucions inclinades. Aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, descrit en el punt anterior.

— excepcionalment, les construccions i els elements compostius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

b. En la zona d'ordenació tancada (clau 1.3) per damunt de l'alçària reguladora màxima es podrà preveure també una planta àtic amb les condicions següents:

— el conjunt d'elements de la coberta de la planta àtic, que haurà de ser plana, se situaran, com a màxim, a 3,50 metres per sobre de la cara superior de l'últim forjat i tindran una ocupació màxima del 35% en relació a la de la planta inferior i una superfície útil mínima de 50m² quan formi habitatge independent.

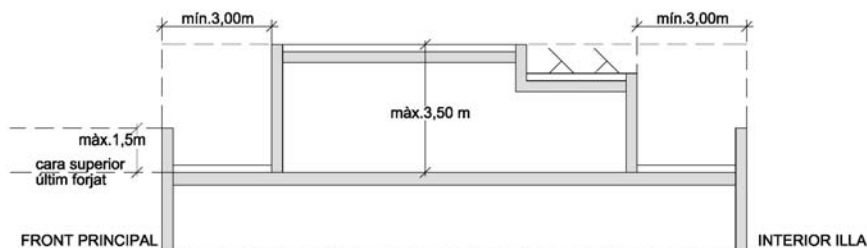
— el volum d'aquesta planta haurà de respectar la distància de 3 metres respecte la façana al carrer, 2 metres respecte de les mitgeres i 3 metres respecte l'alineació de la fondària edificable.

— el 60% de la part no ocupada de la coberta haurà de permetre la solució amb coberta plana transitable enjardinada. La resta de coberta haurà de ser plana transitable.

— l'ocupació de les xemeneies i d'altres elements tècnics de les instal·lacions computarà en el percentatge màxim d'ocupació fixat en el 35%, en els casos que superin l'alçària de 1,5 m per damunt de l'alçària reguladora.

— haurà de disposar d'accés amb ascensor, ja sigui per estar vinculat a la planta inferior o perquè en disposi directament.

— la solució amb aquesta planta àtic serà única en la totalitat de l'edificació.



5. Distància entre el darrer forjat i l'inici de la coberta

Entre la part superior del darrer forjat i l'inici de la coberta s'estableix una distància màxima de 20cm. En cas que no es construeixi el darrer forjat, la distància màxima entre la cara superior del forjat de la darrera planta i l'arrencada de la coberta serà de 3,20metres.

Article 364. Mitgeres

1. S'entén per paret mitgera la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Les mitgeres temporals, enteses com aquelles que, d'acord amb el planejament vigent poden arribar a desaparèixer en funció de l'edificació veïna, hauran de ser tractades d'acord amb el que estableix l'annex 1.
3. Les mitgeres permanents, conseqüència de diferents alçades, reculades, fondàries edificables o contigüitat amb volumetries especials, seran considerades com a façanes quant al seu tractament -materials, composició i colors-.

Article 365. Alçària de les plantes

1. Alçària lliure

L'alçària lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat.

2. Alçària construïda

S'entén per alçària construïda la distància lliure entre forjats

3. Alçària útil

S'entén per alçària útil la distància entre el paviment i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçària lliure.

Article 366. Plantes de l'edificació

1. Planta soterrània

- La planta soterrània és la planta situada a sota de la planta baixa.
- L'alçària lliure de la planta soterrània serà de dos metres i vint centímetres (2,20m).

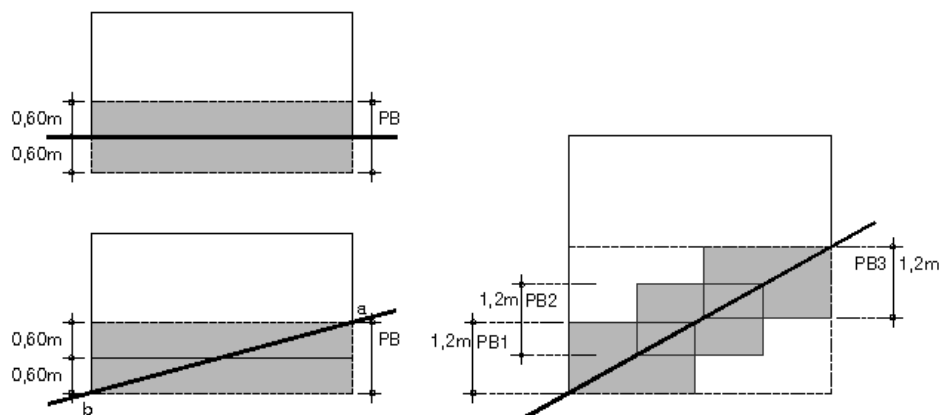
2. Planta baixa

- La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer amb les condicions i marges altimètrics que es defineixen

b. Situació de la planta baixa:

— en el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o menys d'1,20metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60metres per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.

— en carrers amb fort pendent, en els quals la diferència de cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui superior a 1,2metres, caldrà dividir el front de parcel·la en trams que compleixin aquesta condició i situar la planta baixa de cada tram de forma que s'ajusti a les condicions fixades en el punt anterior.



c. Desdoblament de la planta baixa

La regulació del desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells es farà a partir de les següents condicions:

- formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
- es separarà un mínim de tres metres de totes les façanes de l'edifici
- l'alçària lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de 2,80 metres i 2,50 metres respectivament. Aquestes alçàries lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.

- En general, l'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres per a qualsevol ús. En el cas de plantes baixes amb una superfície útil menor de 80 m² que es destini a habitatge, oficines, vestíbuls o comerç, es permetrà una alçària lliure mínima de 2,80 metres.

3. Planta pis

- Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta
- L'alçària lliure mínima de la planta pis serà de 2,50 metres.

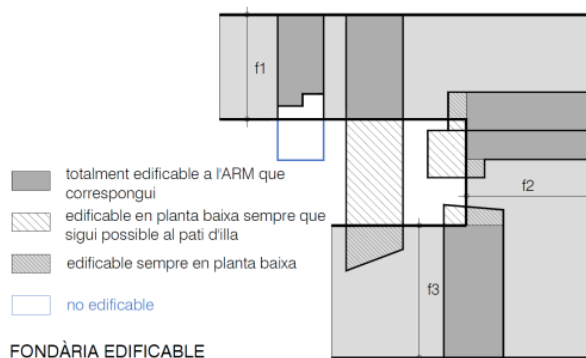
4. Planta entresòl

- La planta entresòl és aquella planta de l'edifici situada per sobre de la planta baixa i que és expressament definida pels plànols d'ordenació.

- b. La planta entresòl es destinarà a usos no residencials i no podrà contenir cossos volats.
 - c. L'alçària lliure mínima de la planta entresòl serà de 2,50 metres.
5. Planta àtic
- a. La planta àtic és aquella planta d'edificació situada per sobre de la darrera planta pis que ve expressament indicada en els plànols d'ordenació o que es desenvolupa d'acord amb el que es determina a l'Article 363.4.b.
 - b. En el cas de restar indicada en els plànols d'ordenació, la planta àtic es regularà tres metres respecte de les alineacions de façana i la seva altura màxima es limitarà a 3,00 metres amidats en la seva pròpia alineació, des de la part superior del darrer forjat.
6. Planta sotacoberta
- La planta sotacoberta és l'espai ocupable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada. Aquest espai es podrà destinar a habitatge sempre que estigui vinculat a un habitatge de la planta inferior el qual haurà de tenir una superfície mínima de 40m² útils en aquesta planta inferior. En cap cas podrà formar un habitatge independent.

Article 367. Fondària edificable

1. La fondària edificable és el límit màxim que pot assolir l'edificació en cada planta a partir de l'alineació de l'edificació i que resta indicada en els plànols d'ordenació.
2. La fondària edificable és un paràmetre màxim de referència no obligatori. Només en determinats casos, la fondària edificable pot esdevenir front principal i, per tant, resultar obligatòria.
3. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable només es poden sobrepassar per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els espais lliures d'illa resultants.
4. En el cas de parcel·les que no tinguin façana al carrer, independentment de la fondària edificable, no podran ser edificades
5. Quan una porció de la parcel·la sigui compresa dins la profunditat edificable corresponent a una alineació de carrer i no disposi de façana en aquesta alineació, no serà edificable per sobre de la planta baixa encara que disposi de façana en una altra alineació de carrer.



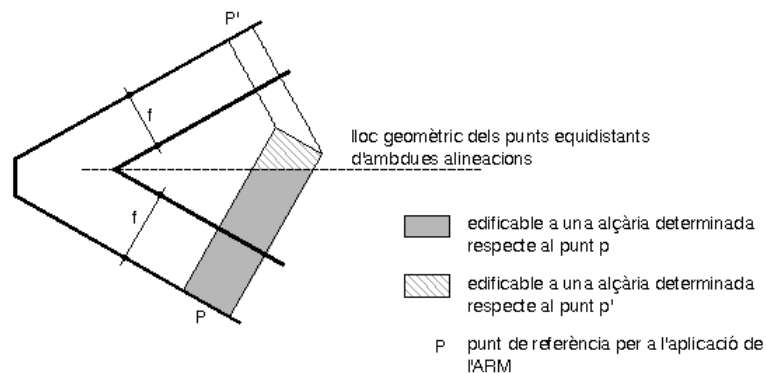
Article 368. Espai lliure interior de l'illa

1. És l'espai delimitat més enllà de les diferents alineacions o gàlils, on no es preveu edificació, o es preveu només en planta baixa.
2. Els plànols d'ordenació detallada ordenen els espais interiors d'illa depenent de la zona i de la naturalesa de cada espai en els tipus següents:
 - a. Espai lliure d'edificació, que complirà les següents condicions (J)
 - la cota natural del terreny no es podrà modificar. S'exceptuen els ajustos topogràfics per adequar-lo, de forma puntual, a les realitats físiques de terrenys adjacents o per l'assoliment d'accessibilitat des de la via pública.
 - els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
 - la part pavimentada no podrà excedir del 30% de la superfície del pati. A les Zones d'activitats econòmiques (clau 2) i la Zona de serveis comunitaris (clau 3), justificadament en casos que la

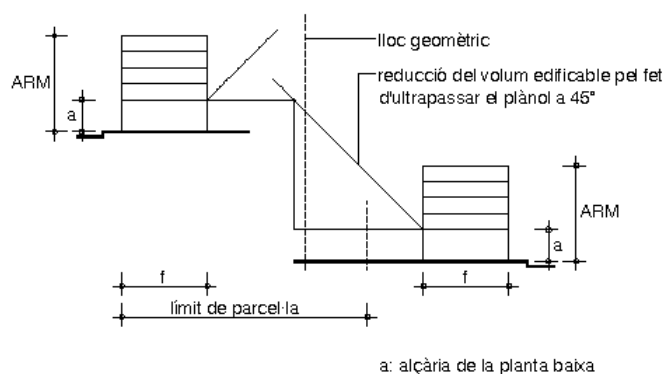
funcionalitat de l'activitat ho requereixi, es podrà excedir aquest percentatge fins a un màxim del 70% de la superfície.

- b. Espai ocupable en planta soterrani, que complirà les següents condicions (SJ)
 - es mantindrà un 30% de la superfície total no pavimentada,
 - si aquest 30% coincideix amb el soterrani, s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.
 - c. Espai en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani, que complirà les següents condicions (OJ)
 - s'urbanitzarà en continuïtat amb l'espai públic, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat.
 - no s'hi admet la construcció de tanques.
 - el sostre del soterrani es calcularà per a una sobrecàrrega d'ús de 1500 kg/m².
 - d. Espai edificable en planta baixa (BJ)
 - el sostre de la planta baixa que s'edifiqui es resoldrà com a coberta plana, amb accés possible des de la planta primera de l'edificació principal de la parcel·la, i serà transitable
 - en un 30% de l'espai edificable s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament
3. L'edificació a l'espai interior d'illa només podrà entendre's, referida a la rasant d'un carrer, fins a una fondària delimitada per l'alineació que assenyala el lloc geomètric dels punts equidistants entre les corresponents alineacions interiors. En passatges o carrers sense fondària edificable, s'entendrà per alineació interior la resultant d'aplicar una fondària edificable de 8 metres. Així, en casos de desnivell entre les rasants oposades de l'illa, la porció de parcel·la que depassi la fondària de referència delimitada segons la condició anterior, no es podrà edificar a més alçària de la que correspondria a un solar amb front a l'alineació oposada que tingués per façana el segment interceptat en aquest front, per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems de la parcel·la.
4. En els espais lliures d'edificació (J), els espais ocupables en planta soterrani (SJ) i sobre els espais edificables en planta baixa (BJ), s'hi admet la instal·lació d'estructures d'ombreig lleugeres i desmuntables, amb una superfície màxima del 30% del total dels espais lliures, i un màxim de 15m² de superfície. L'alçada màxima serà de 2,50 metres, i un màxim de 2,70 metres no perimetrals en cas de solucions inclinades. En els espais lliures en contacte amb el sistema viari o altres espais públics, s'estableix una distància de separació mínima de 5 metres a partir de la tanca.
5. Les piscines s'hauran de separar de les parts de parcel·la un mínim d'un metre vint centímetres (1,20m) a comptar des de la làmina d'aigua. En aquesta franja de separació no s'hi podran situar les instal·lacions auxiliars al servei d'aquesta. Les piscines i les seves instal·lacions s'implantaràn sense sobrepassar la rasant del terreny.
6. En el desenvolupament del planejament derivat es podran definir condicions diferents per aquests sòls lliures d'edificació.

regulació de les edificacions en l'espai lliure interior d'illa



reducció del volum de les edificacions



REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS EN L'ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA

7. En cas de forts desnivells, l'alçària de l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir, si cal, per no ultrapassar un pla ideal traçat a 45° des del límit de la fondària edificable de les parcel·les que conformen l'interior d'illa a l'alçària de la planta baixa.
8. En cap cas l'alçària lliure màxima de l'edificació en planta baixa serà superior a cinc metres (5,00m).
9. En el cas de noves edificacions en els patis interiors d'illa, caldrà justificar la seva correcta integració amb les edificacions preexistents, assegurant-los les condicions que quant a il·luminació i ventilació s'exigeixen en funció del seu ús i de les normatives sectorials que li siguin d'aplicació.
10. Les diferències de nivell entre patis de parcel·les es poden resoldre amb murs de fins a tres metres d'alçària; en cas de més diferència de cotes entre patis, es resoldrà amb solucions en base a plans inclinats no superiors a 45° respecte del fons de la parcel·la confrontant.

Article 369. Cossos i elements sortints

1. Cossos sortints

- a. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts.
- b. Es considera cos sortint tancat aquell que té tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars.
- c. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat totalment algun dels costats laterals
- d. Són cossos sortints oberts els que no són tancats.
- e. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

— no sobrepassaran el pla límit lateral de vol que se situa a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de 0,60 metres. Aquesta distància es podrà reduir o eliminar a partir d'un projecte arquitectònic global que compregui diverses unitats parcel·làries.

— en l'espai interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la fondària edificable.

— el pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçària inferior a 3,25metres respecte de la rasant de la vorera.

— la volada permesa no podrà excedir de la dotzena part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud de 1,20metres **per als cossos tancats, i de 1,50 metres per als cossos oberts i semitancats**. Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer, com si es tractés de trams d'edificació independent.

— en relació amb les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçària de 4,50metres, no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys 0,60metres.

— la volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, **d'1,50 metres**.

— els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. D'altra banda, els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana. En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

2. Elements sortints permanents

a. S'entén per elements sortints aquells elements de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de fondària edificable o d'alineació de l'edificació i que no són habitables ni transitables.

b. Es consideraran com a elements sortints permanents aquells elements constructius de l'edificació no habitables ni ocupables com volades, gàrgoles, marquesines, ràfecs o altres elements similars.

c. Per als elements sortints permanents, s'estableix la regulació següent:

— l'alçària mínima dels elements sortints permanents respecte de la rasant de la vorera serà de dos metres i mig (2'5 m) en qualsevol dels seus punts.

— a la planta baixa i per sobre de l'altura mínima, els elements sortints permanents no podran sobresortir més de quaranta centímetres (40 cm) quan la seva longitud compregui menys de la cinquena part de la longitud de la façana, ni més de quinze centímetres (15 cm) quan compreguin més de la cinquena part de la longitud de la façana.

— a partir de la planta baixa, tots els elements sortints permanents, amb excepció dels ràfecs, tindran les mateixes limitacions que els cossos sortints.

— els sòcols en planta baixa, només es podran considerar elements sortints i amb una sortida màxima de 5cm, quan la línia de façana no coincideixi amb l'alineació de vial, que necessàriament haurà de ser respectada per qualsevol element constructiu fins una altura de dos metres i mig (2'5 m).

— els ràfecs podran volar del pla de façana una dimensió determinada, sense limitació lateral del vol, en funció de les amplades dels carrers, d'acord amb la taula següent:

en carrers d'amplada inferior a 4 metres	volada màxima 0,30 m
en carrers d'amplada entre 4 i 20 metres	volada màxima 0,45 m
en carrers d'amplada superior a 20 metres	volada màxima 0,60 m

— no obstant això, quan es prevegin cossos sortints, es permet augmentar el ràfec fins a la projecció vertical dels cossos sortints, amb l'única limitació dels plans límits laterals de vol.

Article 370. Tanques a espai públic i entre veïns

1. Les tanques que separin l'espai parcel·lat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests. En determinats casos, es permetrà retirar-les en part amb la intenció de relacionar l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'espai públic. En aquests casos, el manteniment d'aquest espai anirà a càrrec del propietari del sòl.

2. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i l'espai públic podran ser opaques fins una alçària màxima de 40 centímetres (0,40m) i amb elements vegetals o lleugers fins a un metres vuitanta centímetres (1,80m)
3. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80m)

Article 371. Patis de ventilació

1. Els patis són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les obres d'ampliació per addició sobre edificis ja construïts i les de nova planta que no assoleixin l'alçària reguladora màxima requeriran que els patis de ventilació previstos tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes permeses.

Article 372. Servitud de pas públic en planta baixa

En els plànols d'ordenació es defineixen servituds de pas públic en planta baixa que hauran de complir les següents condicions:

1. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis però no és permesa l'edificació en planta baixa.
2. El sostre del soterrani es calcularà per a una sobrecàrrega d'ús de 1500 kg/m².
3. L'alçada mínima de pas serà de 3,25metres respecte de la rasant de la vorera.
4. *Les condicions d'urbanització i continuïtat amb l'espai públic s'assimilaran a les condicions dels Espais en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani (OJ), definides a l'article 368.2 d'aquestes normes.*

SECCIÓ 3. PARÀMETRES TIPUS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA

Article 373. Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Article 374. Unitat de zona

S'entén per unitat de zona un àmbit continu amb la mateixa qualificació urbanística.

Article 375. Parcel·la

1. Definició
 - a. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel planejament per a cada zona, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.
 - b. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.
2. Parcel·la mínima
 - a. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
 - b. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició les parcel·les amb dimensions inferiors a la mínima que puguin justificar, mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat, la seva preexistència anterior a aquest planejament.
 - c. En cap cas, una parcel·lació podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona.
3. Condicions de solar

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització establertes a l'article 29 del TRLUC.

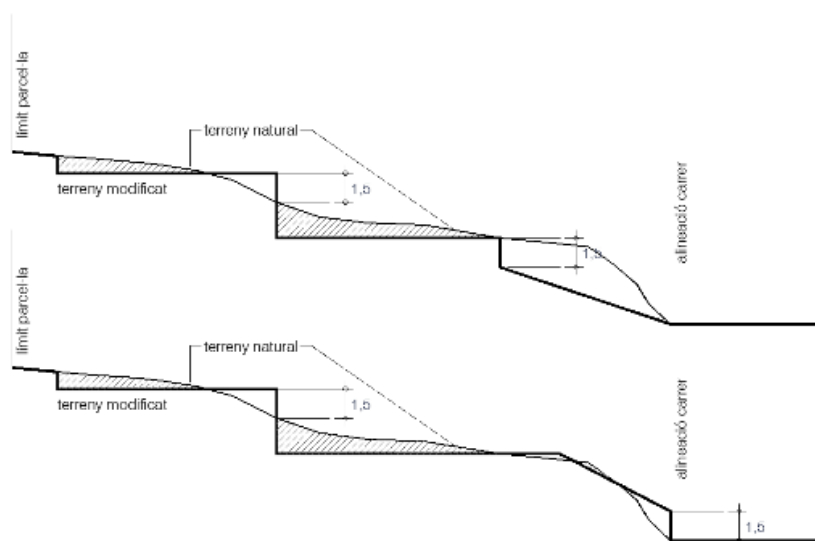
Article 376. Terreny natural i modificat

1. S'entén per terreny natural d'una parcel·la el terreny existent en la mateixa segons la cartografia d'aquest POUM.
2. El terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en *Article 377* per l'adaptació topogràfica d'una parcel·la. Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, en

el tràmit de llicència, són documents essencials per a la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable.

Article 377. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses vinculades amb el projecte d'edificació, **així com les modificacions admeses realitzades sense edificació.**
2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.
3. En els límits amb les parcel·les no es podrà superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 1/3, sent 1 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal.
4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre respecte del terreny natural.



5. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació, no podran generar murs de més de 3metres; en les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure o jardí de la parcel·la, els murs no seran superiors a 1,5metres.
6. En cas de parcel·les confrontants amb sòl no urbanitzable es garantirà la transició entre el terreny modificat i el terreny natural
7. **En cas de modificacions del terreny d'una parcel·la per ser edificada,** la topografia del terreny natural i les adaptacions topogràfiques **del terreny han** de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la i s'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada el compliment dels paràmetres relatius al còmput de sostre, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima.

Article 378. Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la
 - a. És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble per metres quadrats de sòl d'aprofitament privat. Aquest índex es defineix per a cada zona i subzona
 - b. Donat el cas que es reguli, en funció de les dimensions de la parcel·la, un límit màxim d'unitats d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, aquest límit s'haurà de respectar encara que no s'assoleixi l'aprofitament màxim segons el coeficient d'edificabilitat aplicable.
2. Sostre màxim
 - a. És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats calculat d'acord amb els criteris d'amidament definits per aquestes normes.

- b. El sostre edificable podrà distribuir-se segons la zona en una o més edificacions principals i en edificacions auxiliars.
3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
- a. A efectes del càlcul d'edificabilitat són computables
- els patis de ventilació en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per la legislació sectorial vigent
 - els altells dependents de la planta baixa,
 - els cossos tancats i semitancats
 - els espais sotacoberta quan es prevegin ocupables per usos principals
 - les construccions auxiliars que ocupen l'espai lliure al servei dels edificis principals destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscines, vestidors, quadres, hivernacles, quioscs, glorietses, casetes de control i altres similars.
 - la superfície situada per sota la planta baixa quan s'ocupi amb usos diferents del d'aparcament, serveis tècnics o magatzem
- b. No és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat la superfície que ocupen els elements tècnics de les instal·lacions situats per sobre de l'alçària reguladora màxima ni els elements al servei a les edificacions principals com piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes i altres similars, **ni tampoc les estructures d'ombreig lleugeres i desmuntables, sempre que el seu ús sigui d'espai exterior associat a un habitatge, excepte per aparcament.**

Article 379. Ocupació de la parcel·la

1. Ocupació màxima de la parcel·la
- a. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació i correspon a la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints, **i les estructures d'ombreig lleugeres i desmuntables associades a usos diferents a habitatge.**
- b. Llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament, les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, amb les excepcions següents:
- en habitatges unifamiliars l'ocupació de les plantes soterrànies podrà ser un quinze per cent (15%) de la superfície lliure de la parcel·la per al desenvolupament dels accessos.
 - en habitatges plurifamiliars l'ocupació les plantes soterrànies podrà ser un trenta per cent (30%) de la superfície lliure de la parcel·la per al desenvolupament de l'espai d'accés des de l'exterior, els patis de ventilació, les escales d'emergència i d'altres elements que l'afectin.
2. Separacions mínimes als límits de parcel·la
- a. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a l'alineació del carrer, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la es defineixen com la menor distància entre plànols verticals situats sobre cadascun dels límits descrits i el punt de l'edificació més pròxim, inclosos els cossos i elements sortints. Aquestes separacions seran establertes, en cada cas, per la regulació de la zona.
- b. Donat el cas que es regulin edificacions auxiliars es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la llevat de la franja lliure adjacent a l'alineació del carrer.
- c. **Les estructures d'ombreig lleugeres no es podran situar en els espais mínims de separació a l'indar.**
3. Separació mínima entre edificacions
- a. La distància mínima entre dos edificis es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol i es fixarà en funció de l'alçària de les edificacions corresponents d'acord amb la taula següent:

NOMBRE DE PLANTES	SEPARACIÓ MÍNIMA
PB+2PP	4 metres
PB-3PP i PB+4PP	8 metres
PB + 5PP i PB+6PP	12 metres
PB + 7PP i PB+8PP	16 metres
MÉS DE PB+8PP	20 metres

- b. La distància entre les edificacions i la seva alçària es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta i habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

- c. En els casos en què l'edificació se situï a partir de les alineacions de carrer, el nombre de plantes es fixarà en funció de l'amplada del carrer d'acord amb la taula següent. No obstant això, si el nombre de plantes que és permès a la zona és superior a les del quadre anterior es podrà assolir aquesta sempre que l'edificació es recli de l'alineació del carrer una distància igual a l'increment d'alçària.

AMPLADA DEL CARRER	NOMBRE DE PLANTES
INFERIOR A 10 METRES	PB+2PP
DE 10 METRES A MENYS DE 15	PB+3PP
DE 15 METRES A MENYS DE 20	PB+4PP
DE 20 METRES A MENYS DE 25	PB+5PP
DE 25 METRES A 30 METRES	PB+6PP
DE TRENTA A MÉS METRES	PB+7PP

4. Tanques

- Les tanques que separin l'espai parcel·lat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests. En determinats casos, es permetrà retirar-les en part amb la intenció de relacionar l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'espai públic. En aquests casos, el manteniment d'aquest espai anirà a càrrec del propietari del sòl.
- Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i l'espai públic podran ser opaques fins una alçària màxima de 40 centímetres (0,40m) i amb elements vegetals o lleugers fins a un metre vuitanta centímetres (1,80m).
- Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80m).

Article 380. Sòls lliures

- Els terrenys lliures d'edificació com a resultat del límit màxim d'ocupació de parcel·la no podran tenir cap altra destinació que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona i en el seu defecte tindran la consideració d'Espai lliure d'edificació (J) del punt següent.
- En determinats casos, els plànols d'ordenació detallada ordenen els espais lliures depenent de la zona i de la naturalesa de cada espai segons els tipus següents:
 - Espai lliure d'edificació, que complirà les següents condicions (J)
 - els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
 - la part pavimentada no podrà excedir del 30% de la superfície del pati. A les Zones d'activitats econòmiques (clau 2) i la Zona de serveis comunitaris (clau 3), justificadament en casos que la funcionalitat de l'activitat ho requereixi, es podrà excedir aquest percentatge fins a un màxim del 70% de la superfície.
 - En les parcel·les amb ús global residencial, no s'hi admet l'ús d'aparcament
 - Espai ocupable en planta soterrani, que complirà les següents condicions (SJ)
 - es mantindrà un 30% de la superfície total no pavimentada,
 - si aquest 30% coincideix amb el soterrani, s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.
 - En les parcel·les amb ús global residencial, no s'hi admet l'ús d'aparcament
 - Espai en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani, que complirà les següents condicions (OJ)
 - s'urbanitzarà en continuïtat amb l'espai públic, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat.
 - no s'hi admet la construcció de tanques.
 - el sostre del soterrani es calcularà per a una sobrecàrrega d'ús de 1500 kg/m².
 - Espai edificable en planta baixa (BJ)
 - el sostre de la planta baixa que s'edifiqui es resoldrà com a coberta plana, amb accés possible des de la planta primera de l'edificació principal de la parcel·la, i serà transitable
 - en un 30% de l'espai edificable s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament
- En els espais lliures d'edificació (J), els espais ocupables en planta soterrani (SJ) i sobre els espais edificables en planta baixa (BJ), s'hi admet la instal·lació d'estructures d'ombreig lleugeres i desmuntables, amb una

superfície màxima del 30% del total dels sòls lliures, i un màxim de 15 m² de superfície. L'alçada màxima serà de 2,50 metres, i un màxim de 2,70 metres no perimetrals en cas de solucions inclinades.

4. Les piscines s'hauran de separar de les partions de parcel·la un mínim d'un metre vint centímetres (1,20m) a comptat des de la làmina d'aigua. En aquesta franja de separació no s'hi podran situar les instal·lacions auxiliars al servei d'aquesta. Les piscines i les seves instal·lacions s'implantaràn sense sobrepassar la rasant del terreny.
5. En el desenvolupament del planejament derivat es podran definir condicions diferents per aquests sòls lliures d'edificació.

Article 381. Volum de l'edificació

1. Perímetre i perfil reguladors
 - a. El perímetre regulador és aquell delimitat per les alineacions màximes del volum de l'edificació
 - b. El perfil regulador és el que fixa l'alçada màxima que poden assolir els edificis o parts dels edificis
2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
 - a. L'alçada reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.
 - b. La mesura de l'alçada reguladora màxima es defineix a partir del nombre màxim de plantes.
 - c. L'alçada de l'edificació es correspondrà amb el nombre de plantes, d'acord amb la taula següent:

ALÇÀRIA	NOMBRE DE PLANTES
10,30 METRES	PB+2PP
13,45 METRES	PB+3PP
16,65 METRES	PB+4PP
19,85 METRES	PB+5PP
23,05 METRES	PB+6PP
26,25 METRES	PB+7PP

3. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà a partir de la cota del paviment de les plantes que, segons el relleu del terreny, tinguin la consideració de planta baixa

4. Construccions per damunt l'alçada reguladora

Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permeten els següents elements

- la coberta de l'edifici de pendent inferior al 40%, l'origen de la qual se situa sobre una línia horitzontal en els paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima.
- la coberta plana de l'edifici, el paviment de la qual no podrà excedir del perfil regulador màxim
- les baranes, l'alçada de les quals no podrà excedir d'un metre si són opaques i de dos metres si són transparents, des del paviment de la coberta plana o terrat
- els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir de 1,80metres des del paviment del terrat
- els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçada de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de la resta d'edifici i amb acabats del nivell de qualitat d'una façana a carrer.
- les estructures d'ombreig lleugeres i desmuntables, amb una superfície màxima del 30% del total de la coberta plana trepitjable, i un màxim de 15 m² de superfície. L'alçada màxima serà de 2,50 metres, i un màxim de 2,70 metres no perimetrals en cas de solucions inclinades. Aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, descrit en el punt anterior.
- excepcionalment, les construccions i els elements compostius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Article 382. Alçària de les plantes

1. Alçària lliure

L'alçària lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat.

2. Alçària construïda

S'entén per alçària construïda la distància lliure entre forjats

3. Alçària útil

S'entén per alçària útil la distància entre el paviment i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçària lliure.

Article 383. Plantes de l'edificació

1. Planta soterrània

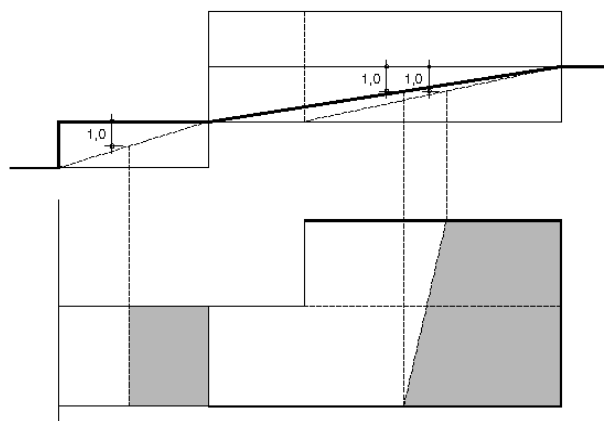
a. S'entén per planta soterrània tota planta o part de planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin menys d'un metre per sobre del nivell del terreny modificat.

b. L'alçària lliure mínima de la planta soterrània serà de dos metres vint centímetres (2,20m).

2. Planta baixa

a. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

b. La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 metre per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat del projecte.



c. L'alçària lliure de la planta baixa serà com a mínim de 3,00metres, excepte en els casos d'habitatges unifamiliars que serà de 2,50metres

3. Planta pis

a. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.

b. L'alçària lliure mínima de la planta pis serà de 2,50 metres.

4. Planta sotacoberta

La planta sotacoberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada. Aquest espai es podrà destinar a habitatge sempre que estigui vinculat a un habitatge de la planta inferior el qual haurà de tenir una superfície mínima de 40m² útils en aquesta planta inferior. En cap cas podrà formar un habitatge independent.

Article 384. Patis de ventilació

1. Els patis són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.

2. Les obres d'ampliació per addició sobre edificis ja construïts i les de nova planta que no assoleixin l'alçària reguladora màxima requeriran que els patis de ventilació previstos tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes permeses.

Article 385. Cossos, elements sortints i elements tècnics i compositius

1. Cossos sortints
 - a. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
 - b. Es considera cos sortint tancat aquell que té tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars.
 - c. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat totalment algun dels costats laterals
 - d. Són cossos sortints oberts els que no són tancats.
 - e. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:
 - els cossos sortints es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a un **2 metres**, caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.
 - quan l'edificació es disposi seguint l'alineació del carrer, la regulació dels cossos sortints serà la definida pel tipus d'edificació en relació amb el carrer.
2. Elements sortints
 - a. S'entén per elements sortints aquells elements de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de fondària edificable o d'alineació de l'edificació i que no són habitables ni transitables.
 - b. Es consideraran com a elements sortints permanents aquells elements constructius de l'edificació no habitables ni ocupables com volades, gàrgoles, marquesines, ràfecs o altres elements similars.

Article 386. Servitud de pas públic en planta baixa

En els plànols d'ordenació es defineixen servituds de pas públic en planta baixa que hauran de complir les següents condicions:

1. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis però no és permesa l'edificació en planta baixa.
2. El sostre del soterrani es calcularà per a una sobrecàrrega d'ús de 1500 kg/m².
3. L'alçada mínima de pas serà de 3,25metres respecte de la rasant de la vorera.
4. *Les condicions d'urbanització i continuïtat amb l'espai públic s'assimilaran a les condicions dels **Espais en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani (OJ)**, definides a l'article 380.2.c d'aquestes normes.*

CAPÍTOL 2. PARÀMETRES REGULADORS DELS USOS I LES ACTIVITATS

SECCIÓ 1. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Article 387. Classificació dels usos

Als efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a globals i específics.
- b. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a admesos, complementaris, provisionals i incompatibles.

Article 388. Classificació segons la funció urbanística. Usos globals

1. Els usos globals són els que el POUM estableix com a preeminents o definidors d'un sector, àmbit, zona o conjunt de zones.
2. Els usos globals són:
 - a. **Residencial**
Comprèn l'allotjament o residència de les persones, sigui amb caràcter definitiu o temporal.
 - b. **Terciari**
Comprèn les activitats de tipus comercial i les activitats de serveis i prestacions personals en general, amb excepció de les que estan classificades expressament en un altre ús específic.
 - c. **Industrial**

Comprèn les activitats industrials i d'emmagatzematge adreçades a l'obtenció, transformació i transport de productes industrials o a l'envasament i embalatge, i també les activitats de gestió de residus, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

d. Rural

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural, incloses les indústries de primera transformació de productes del sector primari, en els termes i condicions que estableix la legislació urbanística.

e. Mobilitat

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre, viari i ferroviari, que conformen la xarxa de comunicacions del territori, així com les activitats directament relacionades amb el transport.

f. Serveis tècnics

Comprèn les infraestructures de serveis tècnics i mediambientals.

g. Dotacional

Comprèn les activitats o els usos al servei directe de les persones amb la finalitat d'aconseguir una millora de la seva qualitat de vida.

h. Espais lliures

Comprèn els usos i les activitats d'esbarjo, esplai, repòs, lleure.

Article 389. Classificació segons la seva funció urbanística. Usos específics

Els usos específics són els que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, concretant de forma detallada el contingut de cadascun d'ells. Els usos específics són:

1. Habitatge unifamiliar

L'ús d'habitatge unifamiliar és el destinat a l'allotjament o residència familiar en un edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent que té accés independent.

2. Habitatge plurifamiliar

Edifici que conté més d'un habitatge, amb elements comuns.

3. Habitatge familiar

Comprèn els edificis destinats a habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori.

4. Habitatge rural

Edifici destinat a habitatge familiar situat en sòl no urbanitzable i directament i justificadament associat a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, a una activitat rural.

5. Habitatge d'ús turístic

Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix la normativa sectorial que els regula.

6. Residencial especial

Format per aquells edificis o instal·lacions destinats a l'allotjament d'una pluralitat de persones, amb finalitats diferents a les de l'ús hotel·ler i del sanitari i assistencial. Comprèn:

- Albergs de joventut, residències d'estudiants, residències religioses com convents o seminaris, refugis de muntanya.
- Prestació de serveis destinats a allotjament comunitari, com ara residències per a la gent gran, centres assistits o similars.
- Habitatges tutelats i establiments en els que s'exerceix una funció social a la comunitat, com ara centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a **persones amb discapacitat**, centres de reinserció social, etc, sempre que s'inclouï l'allotjament.
- Habitatge dotacional, definit d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge. Habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, **les persones migrades**, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o **les persones sense llar**. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i

dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

7. Hoteler

Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Les modalitats que comprèn són els hotels, hotels apartament, hostals o pensions.

8. Apartament turístic

Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

9. Turisme rural

Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per la legislació sectorial.

10. Comercial

Comprèn les activitats comercials, tant si aquestes activitats que es desenvolupen en locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. També inclou els establiments de caràcter col·lectiu integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials. No inclou estacions de servei, que tenen un ús específic propi.

D'acord amb el DL 1/2009, els establiments comercials es classifiquen en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat. Per raó de la superfície de venda s'estableixen els trams següents:

- Comercial en establiment petit (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Comercial en establiment mitjà (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Comercial territorial (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

Per raó de la seva singularitat es defineixen els establiments comercials singulars (ECS). Són considerats establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, venda al detall d'automoció, embarcacions i vehicles, maquinària, material construcció i sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i vivers. Els establiments comercials singulars es classifiquen igualment d'acord amb els trams de superfície establerts i en general, allà on s'admeten, ho és en els mateixos trams d'ús comercial admesos a cadascuna de les zones.

11. Oficines i serveis

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, oficines de qualsevol naturalesa, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, despatxos professionals i similars.

S'inclouen també en aquest ús les activitats de prestació de serveis personals al públic, com perruqueries, estètiques, salons bellesa, bugaderies i similars, els consultoris mèdics, els centres de suport familiar i activitats similars.

12. Restauració

Comprèn els establiments o espais oberts al públic on es consumeixen aliments i begudes (restaurants, bars i restaurants-bar). Quan aquestes activitats són complementaries d'espectacles públics i activitats recreatives, queden adscrites a l'ús recreatiu que complementen.

13. Recreatiu

Comprèn els locals o espais relacionats amb les manifestacions de l'oci i l'espectacle, amb música o sense, que no estiguin incloses a cap altre ús específic. S'inclouen les discoteques, bars musicals, sales de joc amb màquines recreatives, amb premi o sense, i també les activitats recreatives en espais oberts, parcs d'atraccions, minigolfs, zoològics i similars.

14. Estacions de servei

Comprèn les instal·lacions de subministrament i venda al detall de carburants per a l'automoció i, en el seu cas, de lubricants. L'ús es pot complementar amb usos comercials, oficines i serveis, restauració, servei de rentat de vehicles i magatzems, sempre que estiguin vinculats amb la instal·lació i amb els requisits i condicions que prevegi la legislació sectorial.

15. Serveis funeraris

Comprèn les activitats la prestació de les quals, vingui determinada per la mort de les persones (sales de vetlla, tanatoris, dipòsits judicials, forns crematoris, etc.), i la consegüent inhumació o incineració dels cadàvers.

A efectes d'admissió d'ús a les corresponents zones o sistemes, es pot distingir entre els serveis que inclouen incineració i els que no la inclouen.

16. Indústria artesanal

Comprèn les indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i amb un nivell d'incidència inferior a la indústria urbana.

17. Indústria urbana

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de provocar efectes molestos sobre l'entorn. La indústria urbana es caracteritzarà per tenir una densitat de potència mecànica inferior a 0,045 Kw/m² i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència mecànica superior a 5 kW.

18. Indústria agrupada

Comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir afectacions importants sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

19. Indústria separada

Comprèn aquelles indústries que, per la seva naturalesa i característiques, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes.

20. Indústria aïllada

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques d'especial nocivitat o perillositat, s'hagin d'instal·lar en zones especials i lluny d'altres activitats.

21. Magatzem

Comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit o l'emmagatzematge de productes o mercaderies sense cap mena de manipulació, transformació o tractament.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal.

L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció del tipus de producte a emmagatzemar i també quan requereixi instal·lació de maquinària.

22. Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment i reparació dels vehicles. A efectes de la seva compatibilitat amb l'ús residencial es distingeixen les branques de carrosseria i pintura, les quals tindran la consideració d'indústria agrupada, de la resta de branques.

23. Gestió de residus

Comprèn aquells usos relacionats amb la valorització, el tractament, l'emmagatzematge i l'eliminació de residus (plantes de triatge, reciclatge, transferència, compostatge, incineració, dipòsits controlats...).

24. Extractiu

Comprèn les activitats d'extracció i tractament de terres, àrids i minerals, la fractura hidràulica, i l'explotació de pedreres.

25. Tecnològic

Comprèn les activitats vinculades a la investigació i desenvolupament de noves tecnologies. Inclou les activitats complementàries de servei a l'ús principal, com ara els aparcaments, la restauració, la formació, etc.

26. Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra, ja sigui en gran explotació com en activitats de caràcter familiar. S'inclouen les activitats d'elaboració i primera transformació dels productes derivats de l'explotació. S'inclouen les agrobotigues.

27. Ramader

Comprèn les activitats de cria i engreix de bestiar. Inclou les modalitats extensiva i intensiva. Inclou també activitats d'elaboració i primera transformació dels productes derivats de l'explotació.

28. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en qualsevol de les seves modalitats (fustes, pastures, plantes, resines, etc). També inclou les petites activitats d'elaboració artesana de productes derivats de la pròpia explotació forestal.

29. Guarda i custòdia animals

Comprèn les activitats relacionades amb la custòdia d'animals que no estiguin expressament incloses en l'ús ramader o recreatiu.

30. Càmping

Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per la legislació vigent.

31. Aparcament

Comprèn les activitats de dipòsit i estacionament permanent de vehicles de qualsevol classe i categoria, així com els seus remolcs i caravanes. Pot incloure activitats complementàries com el rentat de vehicles, però en cap cas s'inclou la reparació. Aquest ús admet una modalitat específica d'estacionament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis que ha de ser admès expressament.

32. Serveis tècnics i mediambientals

Comprèn els usos relacionats amb els serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

33. Serveis públics

Comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis públics, bombers, policia, correus, protecció civil.

34. Instal·lacions de radiocomunicació

Comprèn les instal·lacions i els sistemes de transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics.

35. Instal·lacions solars (tèrmiques i fotovoltaïques)

Comprèn el conjunt de components encarregats de la captació de la radiació solar per a la seva transformació directa en energia tèrmica o en energia elèctrica.

36. Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats, llars d'infants, preescolar, primària, secundària i universitari. Inclou també les escoles d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció i en general les activitats formatives no incloses específicament en un altre ús específic.

37. Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica dels exercicis de cultura física i esports, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

38. Esportiu en el medi natural

Comprèn les activitats esportives que es desenvolupen a l'aire lliure, en especial aquelles que interactuen amb el medi natural i aquelles en les quals intervenen animals, sempre i quan no impliquin l'assistència de públic, com per exemple, hípiques, tir amb arc, circuits d'aventura i similars.

39. Sanitari i assistencial

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament o allotjament de **persones malaltes**, hospitals, clíniques i similars. Inclou, també, aquells establiments (sense allotjament) en els que s'exerceix una funció social a la comunitat, com ara casals, menjadors (no vinculats a instal·lacions educatives), centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a **persones amb discapacitat**, centres de reinserció social, etc.

40. Cultural i associatiu

Comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals i similars, així com les activitats de naturalesa social que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques i similars.

41. Religios

Comprèn les activitats pròpies del culte religiós en qualsevol de les seves manifestacions col·lectives.

42. Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es desenvolupen en espais a l'aire lliure.

43. Ecològic i paisatgístic

Comprèn les activitats destinades a la protecció, gaudi i divulgació dels valors ecològics i paisatgístics d'aquells espais oberts que el planejament protegeix pels seus valors ambientals.

Article 390. Classificació segons la seva permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat i de funcionalitat, els usos del POUM poden ser:

a. Usos admesos

S'entén per ús admès l'ús específic que el POUM estableix com a permès de forma autònoma i general en una zona, subzona o sistema, sense perjudici que tingui limitacions o regulacions que s'indiquin de forma expressa en determinats casos.

b. Usos complementaris

S'entén per ús complementari el que resulta admissible en una zona, subzona o sistema, no pas de forma autònoma sinó vinculat necessàriament a un altre ús principal admès, amb una llicència i/o autorització única. El grau de vinculació, sense perjudici del que pugui establir el planejament derivat, comporta que la superfície destinada a aquest ús no pot en cap cas superar el 49% de la superfície destinada a l'ús principal.

c. Usos provisionals

S'entén per ús provisional el que s'estableix de forma temporal, no requereix instal·lacions o obres fixes i no dificulta l'execució del POUM. Es poden admetre usos provisionals en determinats tipus de sòl, malgrat la seva disconformitat amb el planejament sempre que compleixi les condicions i requisits establerts per la legislació urbanística. En cap cas es podran iniciar obres ni usos sense la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat del caràcter provisional.

d. Usos incompatibles

S'entén per ús incompatible el que el POUM prohibeix explícitament emplaçar en una determinada zona, subzona o sistema, per ser contradictori amb la finalitat i objectius del sòl.

Article 391. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb les següents determinacions:

- a. En el sòl urbà aquestes normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
- b. En els àmbits de sòl urbà no consolidat subjectes a desenvolupament a través de planejament derivat, i en el sòl urbanitzable, el POUM determina els usos principals i compatibles, els quals es concretaran a través del planejament derivat que correspongui.
- c. En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

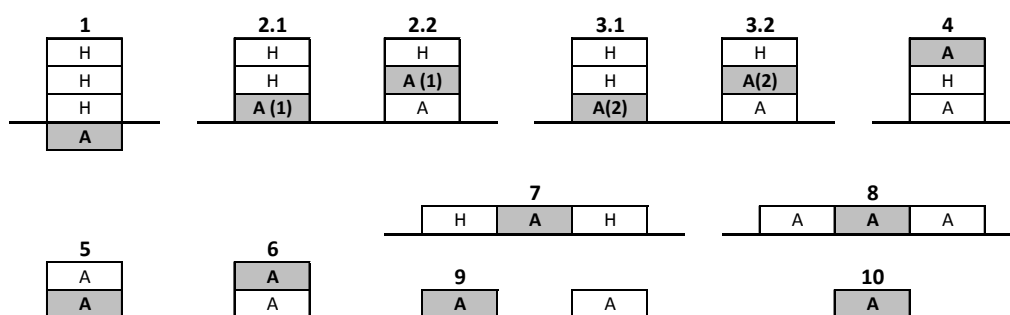
Article 392. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació dels usos globals i específics per a cada sector, zona, o sistema urbà, serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla, excepció feta dels àmbits on els usos específics s'estableixin a través de planejament derivat.
2. En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos en cadascuna de les zones.
3. En el sòl urbanitzable delimitat, cadascun dels sectors tindrà assignat un o més usos globals. Dins de cada sector, la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que es definiran en els corresponents Plans parcials, es determinarà mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos. El Pla parcial podrà fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.
4. En el sòl urbanitzable no delimitat, el POUM assigna un o més usos globals per a cada àmbit de sòl urbanitzable no delimitat.
5. En el sòl no urbanitzable l'ús global és el rural. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones de sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació concreta dels usos admesos que l'afecten. En aquest tipus de sòl, el planejament especial podrà justificar la necessitat i idoneïtat d'usos no expressament admesos pel POUM, a través del corresponent procediment previst a la legislació urbanística. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.
6. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableixen els corresponents usos específics admesos.

7. A través de planejament especial i/o d'ordenança municipal es podrà restringir la localització i característiques dels usos admesos.

Article 393. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions.
 - a. Situació 1
Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - b. Situació 2.1
Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - c. Situació 2.2
Activitat situada en planta pis amb accés independent i amb usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
 - d. Situació 3.1
Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.
 - e. Situació 3.2
Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges, amb accés comú, i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
 - f. Situació 4
Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
 - g. Situació 5
Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - h. Situació 6
Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - i. Situació 7
Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - j. Situació 8
Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - k. Situació 9
Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
 - l. Situació 10
Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.
3. L'expressió gràfica de les situacions relatives d'acord amb la classificació anterior és la següent:



H Habitatge
A Activitat
(1) amb accés independent
(2) amb accés comú

4. La situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat. La mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i inferiors a la principal.

Article 394. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives

Cada ús específic s'admet en les situacions relatives compreses en el quadre següent:

ACTIVITAT	1	2.1	2.2	3.1	3.2	4	5	6	7	8	9	10
RESIDENCIAL ESPECIAL												
HOTELER				a	a							
APARTAMENT TURÍSTIC				a	a							
COMERCIAL PETIT					a							
COMERCIAL MITJÀ I GRAN												
COMERCIAL TERRITORIAL												
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR												
OFICINES I SERVEIS						b						
RESTAURACIÓ												
RECREATIU			b									
ESTACIONS DE SERVEI												
SERVEIS FUNERARIS	c	c					c	c	c	c		
INDÚSTRIA ARTESANAL			a	a	a	d						
INDÚSTRIA URBANA												
INDÚSTRIA AGRUPADA												
INDÚSTRIA SEPARADA												
INDÚSTRIA AÏLLADA												
MAGATZEM	e	e										
TALLERS REPARACIO VEHICLES												
GESTIÓ DE RESIDUS		f					f	f	f	g	g	
TECNOLÒGIC												
APARCAMENT												
EDUCATIU						b						
ESPORTIU												
SANITARI ASSISTENCIAL						b						
CULTURAL I ASSOCIATIU				a	a							
RELIGIÓS		h										
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS												

	ús admès
a	ús admès amb condicions
	ús no admès

- Limitat a 200 m² de superfície útil
- Limitat a 100 m² de superfície útil
- Només tanatoris
- Limitat a 30 m² de superfície útil
- Limitat a una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m²
- Limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba,...
- Excloses les activitats d'eliminació de residus (incineració o dipòsits controlats) i les que incorporin processos o tractaments de tipus biològic.
- Aforament limitat a 50 persones

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3	3	3		
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3	3	3	4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1		2	3				
RESIDENCIAL ESPECIAL	1	1	2	3	3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

 ús admès
1 ús admès amb condicions

- 1- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
- 2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic, inclòs

l'habitatge turístic.

- 3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
- 4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
- 5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
- 6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7. Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
- 8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m2.
- 9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
- 10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament amb una lletra "P" blava.
- 11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

2. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones d'activitat econòmica (clau 2), indicats mitjançant una lletra entre parèntesi en els plànols d'ordenació i de les zones de serveis comunitaris (clau 3) de sòl urbà, són els que s'especifiquen en els quadre següent:

**QUADRE USOS ZONES
ACTIVITAT ECONÒMICA**

ZONES	2													3		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M			
HABITATGE UNIFAMILIAR																
HABITATGE PLURIFAMILIAR										10						
HABITATGE RURAL																
HABITATGE TURÍSTIC																
RESIDENCIAL ESPECIAL																
HOTELER																
APARTAMENT TURÍSTIC																
COMERCIAL PETIT										11						
COMERCIAL MITJÀ I GRAN																
COMERCIAL TERRITORIAL																
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR	1	1			1				1							
OFICINES I SERVEIS																
RESTAURACIÓ																
RECREATIU																
ESTACIONS DE SERVEI																
SERVEIS FUNERARIS								2								
INDÚSTRIA ARTESANAL																
INDÚSTRIA URBANA																
INDÚSTRIA AGRUPADA										4						
INDÚSTRIA SEPARADA																
INDÚSTRIA AÏLLADA																
MAGATZEM																
TALLERS REPARACIO VEHICLES																
GESTIÓ DE RESIDUS	3	3	3	3	3	3	3								3	
EXTRACTIU																
TECNOLÒGIC																
APARCAMENT		6		6	6		6								6	
EDUCATIU			7													
ESPORTIU																
SANITARI ASSISTENCIAL				5											5	
CULTURAL I ASSOCIATIU																
RELIGIÓS																
AGRÍCOLA																
RAMADER																
FORESTAL																
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS																
CÀMPING																
LLEURE																
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC																
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS																
SERVEIS PÚBLICS																
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ																
INSTAL·LACIONS SOLARS																

ús admès

1 ús admès amb condicions

- 1- Admès en tots els trams de superfície.
 - 2- Admès sense incineració.
 - 3- Excloses les activitats d'eliminació de residus (incineració o dipòsits controlats) i les que incorporin processos o tractaments de tipus biològic.
 - 4- Limitada a activitats industrials tèxtils de fabricació de teixits i talles de confecció tèxtil, calçat i similars.
 - 5- Sense pernoctació.
 - 6- Inclosa la modalitat específica d'aparcament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis.
 - 7- Limitat a les autoescoles.
 - 8- Admès com a ús complementari.
 - 9- Admès com a ús complementari sense limitació de superfície.
 - 10- Com a reutilització d'edificis industrials existents, sempre que es mantingui i conservi l'espai industrial original.
 - 11- Com a ús complementari a l'habitatge propi del polígon, de caràcter individual, per suplir les necessitats domèstiques del polígon.
 - 12- Admès sense incineració al polígon industrial de Bufalvent.
 - 13- Ús comercial condicionat a la legislació sectorial en matèria d'establiments comercials.
3. En els Espais lliures d'edificació (J), els Espais ocupables en planta soterrani (SJ) i Espais edificables en planta baixa (BJ) de les Zones residencials (clau 1) s'hi admeten els usos vinculats a l'activitat principal de la planta associada a l'espai lliure limitat a l'ús d'habitatge com a jardí privat, hotelier, comercial petit, mitjà i gran, restauració (limitat als fronts de vial), educatiu, esportiu, sanitari assistencial, cultural i associatiu, serveis públics i instal·lacions solars.
 4. En els Espais lliures d'edificació (J), els Espais ocupables en planta soterrani (SJ) i Espais edificables en planta baixa (BJ) de les Zones d'activitat econòmica (clau 2) i les Zones de Serveis comunitaris (clau 3) s'hi admeten els usos admesos en la subzona corresponent sense desvirtuar els objectius de l'espai lliure.
 5. En els Espais lliures en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani (OJ) tan sols s'hi admet l'ús de restauració associat a aquest ús en planta baixa.

Article 396. Regulació dels usos en les zones de sòl no urbanitzable

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones de sòl no urbanitzable, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

QUADRE USOS ZONES SÒL NO URBANITZABLE

	10.1	10.2	10/A	11	11/A	12.1	12.2	12/A
USOS DE CARÀCTER GENERAL								
Agrícola								
Ramader							2	
Forestal								
Habitatge Rural								
Càmping						1, 7		
Guàrdia i custòdia d'animals						1		
Aparcament						6		
Extractiu						1		
USOS VINCULATS AL CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I CONSTRUCCIONS RURALS EN DESÚS (4)								
Habitatge familiar								
Artístic i artesanal								
Turisme rural								
Restauració								
Educació en el lleure								
Equipaments								
Serveis comunitaris								
ACTUACIONS D'INTERÈS PÚBLIC								
Esportiu		3		6		3	3	
Cultural		3		6		3	3	
Educació en el lleure i esbarjo		3		6		3	3	
Instal·lacions solars i eòliques								
Ecològic i paisatgístic								
Xarxes de serveis i producció d'energia d'altres fonts renovables	5	5	5	5	5			5

	ús admès
1	ús admès amb condicions

- 1- Subjecte a la redacció d'un pla especial.
- 2- Limitat a l'autoconsum i/o a la producció ecològica
- 3- Limitat a activitats col·lectives que es desenvolupin a l'aire lliure o a la rehabilitació d'edificacions existents incloses en el Pla Especial de Catalogació de les Construccions rurals en desús.
- 4- El catàleg podrà regular de manera més restrictiva els usos en funció de cada element catalogat
- 5- No s'admet la implantació d'edificacions o activitats vinculades a les infraestructures i obres públiques
- 6- Limitat a la rehabilitació d'edificacions existents incloses en el Pla Especial de Catalogació de les Construccions rurals en desús.
- 7- S'admet com a ús complementari l'aparcament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis.

2. La resta d'usos no contemplats a la taula anterior tenen la consideració d'usos incompatibles.

Article 397. Regulació dels usos en els sistemes d'equipaments

1. Els usos admesos, complementaris, condicionats o no admesos en els diferents sistemes d'equipaments són els que s'especifiquen en els quadre següent:

QUADRE USOS EQUIPAMENTS I SERVEIS COMUNITARIS

	E01	E02	E03	E04	E05	E06	E07	E08	E09	E10	E11	E12	E13	E14	F	A3	A4
HABITATGE UNIFAMILIAR														11			13
HABITATGE PLURIFAMILIAR														12			
HABITATGE RURAL																	
HABITATGE TURÍSTIC														12			
RESIDENCIAL ESPECIAL	6		5						6				15	9	9		
HOTELER																	
APARTAMENT TURÍSTIC																	
COMERCIAL PETIT							1						15	12	10		
COMERCIAL MITJÀ I GRAN							2										
COMERCIAL TERRITORIAL																	
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR																	
OFICINES I SERVEIS					4	4	2	4					15	12	10		
RESTAURACIÓ							2						15	12	10		
RECREATIU													15				
ESTACIONS DE SERVEI																	
SERVEIS FUNERARIS																	
INDÚSTRIA ARTESANAL														12	10		
INDÚSTRIA URBANA																	
INDÚSTRIA AGRUPADA																	
INDÚSTRIA SEPARADA																	
INDÚSTRIA AÏLLADA																	
MAGATZEM															10		
TALLERS REPARACIO VEHICLES																	
GESTIÓ DE RESIDUS																	
EXTRACTIU																	
TECNOLÒGIC																	
APARCAMENT	3	3, 14	3	3	3	3	3	3, 14	3	3	3	3	3, 15	3	3		
EDUCATIU													15		10		
ESPORTIU													8	12	10		
SANITARI ASSISTENCIAL													15		10		
CULTURAL I ASSOCIATIU													15		10		
RELIGIÓS															10		
AGRÍCOLA																	
RAMADER													15				
FORESTAL													15				
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS																	
CÀMPING																	
LLEURE													15				
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC													15				
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS													15				
SERVEIS PÚBLICS (seguretat-correus)													15				
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ													15				
INSTAL·LACIONS SOLARS													15				
	EDUCATIU	ESPORTIU	SANITARI ASSISTENCIAL	CULTURAL	PROXIMITAT	ADMINISTRATIU	ABASTAMENT I	MERCATS	AMBIENTALS I DE	LLEURE	UNIVERSITARI	SOCIAL	FIRES I CONGRESSOS	FUNERARI	RESERVA	COMUNITARI	
																	HABITATGE
																	DOTACIONAL
																	ESTACIÓ AUTOBUSOS
																	APARCAMENT

1 ús admès amb condicions
1 ús complementari amb condicions

ús admès
1 ús admès amb condicions
ús complementari
1 ús complementari amb condicions

- 1- El 70% de la superfície edificada s'ha de destinar a ús comercial d'alimentació de proximitat. Es podrà alterar aquest percentatge mitjançant un pla especial d'usos
 - 2- Admès com a ús complementari amb la limitació que tots els usos diferents a l'ús comercial d'alimentació de proximitat no poden superar el 30% de la superfície edificada. Es podrà alterar aquest percentatge mitjançant un pla especial d'usos
 - 3- Admès com a ús complementari sense limitació de superfície.
 - 4- Limitat a les oficines i serveis al servei de l'administració pública.
 - 5- Limitat a centres assistits, basats en serveis comuns, amb gestió centralitzada i titularitat indivisible amb independència que aquesta titularitat sigui pública o privada.
 - 6- Limitat a residència d'estudiants o de docents.
 - 7- No vigent
 - 8- Limitat a activitats a l'aire lliure mentre no es concreti el seu destí com a Equipament Esportiu (clau E.2) mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic.
 - 9- Limitat a habitatge dotacional.
 - 10- Admès només en planta baixa.
 - 11- Només al servei de l'ús religiós.
 - 12- Només en aquells edificis inclosos en el PEUPM i condicionat a l'obtenció, previ a la llicència, d'un informe favorable emès per la Comissió Permanent de Patrimoni, que podrà fixar condicions de manteniment i millora del conjunt de l'element. L'ús d'habitatge plurifamiliar estarà limitat a 15 hab/Ha.
 - 13- Només com a complementari per als serveis de vigilància de la instal·lació.
 - 14- S'admet la modalitat específica d'aparcament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis.
 - 15- Admès només en equipaments de titularitat pública
2. La modificació de l'ús en els sòls qualificats de sistema d'equipaments requerirà la prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic.
 3. La concreció i distribució dels usos als equipaments de reserva (E.13) de titularitat privada es realitzarà mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic i s'adequarà a les categories i paràmetres establertes pel sistema d'equipaments definit pel POUM. Els usos provisionals admesos mentre no tinguin ús assignat seran: aparcament, esportiu (limitat a activitats a l'aire lliure), agrícola, lleure, serveis tècnics i mediambientals, instal·lacions solars.
 4. Per al desenvolupament dels sistemes d'equipament en sòl no urbanitzable, s'atendrà a allò establert en els articles 47 i 48 del TRLUC, referents a actuacions urbanístiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural, o que no siguin compatibles amb els usos urbans. En aquests casos caldrà tramitar un pla especial urbanístic d'iniciativa municipal. S'exceptuen d'aquesta condició els equipaments existents.
 5. En els edificis de caràcter residencial situats sobre terrenys qualificats com a sistemes urbanístics d'equipaments ja adquirits per l'Administració pública, es podrà autoritzar, amb caràcter temporal, l'ús d'habitatge dotacional públic, així com les obres de rehabilitació que siguin necessàries per a l'adequació de l'edifici a aquest ús, mentre no sigui necessari el seu ús com a equipament.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'APARCAMENT

Article 398. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre l'existent del cinquanta per cent, i en els canvis integrals d'ús en Zones residencials, s'hauran de preveure en els projectes d'edificació, les places d'aparcament determinades a l'article següent 400. Per a la creació de nous habitatges en edificis construïts amb llicència d'obres atorgada a partir del 21 de maig de 1997, caldrà justificar que es disposa d'aparcament per als nous habitatges
2. En els canvis integrals d'ús en Zones no residencials s'establirà aquell nombre de places necessàries per al correcte desenvolupament de l'activitat, tot tenint en compte les possibles interferències i la seva correcta inserció en l'entorn urbà.
3. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'Article 400, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. En el cas que l'ús no estigui previst entre els que s'especifica als articles següents, s'hauran de preveure les places d'aparcament aplicant per analogia els mòduls corresponents.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament d'acord amb la llicència municipal concedida, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls fixats per aquest nou ús.
5. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i un àmbit amb la suficient extensió, es podran concretar les exigències d'aparcament, mantenint, en qualsevol cas, els mínims exigibles per raó de l'aplicació de les determinacions d'aquesta secció.

6. Les condicions tècniques dels aparcaments es regulen específicament en l'ordenança municipal sobre aparcaments i per allò que estableixi la legislació sectorial aplicable.

Article 399. Condicions generals sobre el nombre d'accessos als aparcaments

1. Els espais destinats a aparcament de vehicles s'hauran de distribuir de manera que es plantegi un únic accés des de la via pública, llevat dels següents supòsits.
 - a. S'admetrà més d'un accés a un mateix aparcament quan ho exigeixi la normativa sectorial per raó de nombre de places d'aparcament.
 - b. Per raons degudament justificades, es podran admetre dos accessos a l'aparcament en edificis que tinguin front a carrers diferents.
 - c. En edificis de nova construcció, no es podrà en cap cas, incrementar el nombre d'accessos a l'aparcament per raons funcionals o de distribució del propi edifici.
 - d. **En edificis que siguin objecte de rehabilitació o gran rehabilitació, es podrà incrementar el nombre d'accessos a l'aparcament de forma justificada per raons funcionals o de distribució.**
2. Als efectes del què estableix el punt 1 anterior, **es considera** un únic accés la formalització d'un sol forat a façana que agrupi com a màxim dues portes diferents a l'aparcament que reuneixin les següents condicions:
 - a. Quan cada porta a l'aparcament doni accés a dos nivells diferents d'un mateix aparcament i s'accedeixi des d'un sol gual a la via pública.
 - b. Que l'aparcament tingui una cabuda inferior a 100 vehicles.

Article 400. Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús establert

El present POUM defineix l'aparcament com a ús complementari el qual ve determinat pel nombre de places exigibles en funció dels usos específics que es relacionen a continuació:

1. Ús d'habitatge **unifamiliar i plurifamiliar**
 - a. Habitatges de més de 120 m² **de superfície útil**, dues places d'aparcament.
 - b. Habitatges entre 90 i 120 m² **de superfície útil**, una plaça i mitja d'aparcament.
 - c. Habitatges iguals o menors de 90 m² **de superfície útil**, una plaça d'aparcament.
 - d. **Habitatges promoguts per gestors d'habitatge social sense ànim de lucre, una plaça per cada dos habitatges.**
2. Ús comercial
 - a. Una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície útil destinada al públic en usos comercials de superfície de venda entre 500 i 1.300 m², comercial de gran superfície i galeries comercials.
 - b. Dues places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda a partir de 1300 m² de superfície de venda.
3. Ús hoteler
 - a. Establiments de 4 i 5 estrelles, una plaça per cada 2 habitacions.
 - b. Establiments de 3 estrelles, una plaça per cada 3 habitacions.
 - c. Resta d'establiments, una plaça per cada 5 habitacions.
4. Ús d'oficines, una plaça per cada 60 m² de superfície construïda o fracció.
5. Ús industrial, una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.
6. Ús educatiu, una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.
7. Ús sanitari i assistencial, una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície construïda o fracció.
8. Ús cultural, en la modalitat de biblioteques, galeries, museus, centres cívics, etc., una plaça i mitja per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.
9. Ús de serveis públics i administratius, dues places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.
10. Ús de magatzem, una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície construïda o fracció.
11. Ús esportiu, una plaça d'aparcament per cada quinze persones d'aforament.
12. Ús cultural, en la modalitat de teatres, auditoris, cinemes i similars, una plaça d'aparcament per cada quinze persones d'aforament.
13. Ús religiós, una plaça d'aparcament per cada quinze persones d'aforament.
14. Ús de restauració, una plaça d'aparcament per cada deu persones d'aforament o fracció.
15. Ús recreatiu, una plaça d'aparcament per cada deu persones d'aforament o fracció.

16. Ús de taller de reparació de vehicles, es preveurà una superfície d'aparcament equivalent a dues vegades la destinada a taller.

17. Ús de serveis funeraris, una plaça d'aparcament per cada 10 persones d'aforament.

Article 401. Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament

S'estableixen com a supòsits per a l'exoneració de l'obligació de reservar total o parcialment el mínim de places exigibles en funció del que s'estableix a l'article anterior, els següents:

- a. Quan per aplicació dels mòduls fixats a l'article anterior la previsió de places d'aparcament sigui igual o menor a dos, **excepte en habitatges unifamiliars.**
- b. **Per a promocions d'habitatges d'obra nova, ampliacions, rehabilitació, gran rehabilitació i canvis d'ús en edificis existents** quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament exigibles. En aquest cas, caldrà que el projecte disposi d'informació suficient que justifiqui clarament aquest supòsit i que prevegi, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir. A efectes d'aquest supòsit, no són causes d'exempció els criteris funcionals i d'ordenació de l'edifici.
- c. Que existeixin raons tècniques derivades de les característiques de la pròpia parcel·la (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.), que impedeixin tècnicament el compliment de l'obligació. En aquest supòsit, el projecte haurà de preveure, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir. A efectes d'aquest supòsit, no són causes d'exempció els criteris funcionals i d'ordenació de l'edifici.
- d. Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als dotze metres.
- e. Quan la regulació urbanística específica fixi alguna condició que impossibiliti el seu compliment.
- f. **En promocions d'habitatge social que se situïn en sòls de titularitat pública, quan es pugui demostrar que la construcció de les places d'aparcament posa en risc l'execució de l'habitatge per inviabilitat econòmica. En aquest cas, caldrà justificar adequadament aquesta situació, preveure aquelles places que es puguin implantar mantenint la viabilitat i implementar mesures alternatives de mobilitat sostenible compensatòries.**
- g. En els fronts de carrers on els usos terciaris existents constitueixin el 80% de la longitud destinada a locals, concorrin qualsevol de les causes dels punts anteriors i el projecte destini la planta baixa a usos terciaris, de forma total o parcial amb façana a carrer. En aquest supòsit, el projecte haurà de preveure, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir excloent-ne la part de planta baixa destinada a usos terciaris i justificant, en qualsevol cas, les circumstàncies dels punts anteriors que hi concorrin. S'entén per front de carrer el tram de carrer comprès entre dos carrers transversals. Els fronts on és d'aplicació aquest supòsit es corresponen amb:
 - Àrea central (clau 1.2)
 - Ctra. de Vic en el tram entre Muralla del Carme i Plaça Bonavista
 - Ctra. de Cardona
 - Muralles de Sant Francesc, de Sant Domènec i del Carme
 - C. Barcelona en el tram entre Àngel Guimerà i Poeta Mistral
 - Passeig Pere III
 - C. Pompeu Fabra
 - C. Cardenal Lluch
 - C. Guimerà en el tram entre el Passeig Pere III i Barcelona
 - C. Carrió**Sistemes de recorreguts per a vianants –claus a.1, a.2 i a.3-, quan l'edifici només tingui el front de façana en aquests vials.**
- h. Que l'edifici estigui protegit integralment o parcial a excepció d'aquells inclosos en àmbits de polígons d'actuació o en plans de millora urbana, l'àmbit dels quals permeti encabir l'aparcament generat pels usos permesos.
- i. En el cas dels usos comercials, les dotacions d'aparcament es podran revisar a la baixa, en l'atorgament de la llicència comercial de la Generalitat o municipal d'acord amb les determinacions establertes pel Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei d'equipaments comercials.

Article 402. Modificació de les previsions de places d'aparcament en equipaments

En activitats situades en sòls qualificats d'equipament es podran justificar reserves diferents a les establertes en l'*Article 400*, quan a requeriment de l'Ajuntament, es redacti un estudi de la mobilitat generada.

TÍTOL 10. NORMATIVA AMBIENTAL DEL POUM

CAPÍTOL 1. Marc normatiu general

Article 403. Marc normatiu general d'aplicació

1. A més del que es disposa en aquest títol, s'haurà de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques i d'edificació derivades del desenvolupament del Pla.
2. Per tot el que no estigui regulat en les disposicions d'aquest títol regiran també les ordenances en matèria de medi ambient aprovades per l'ajuntament de Manresa.

CAPÍTOL 2. Connectivitat ecològica, social i paisatgística

Article 404. Pla d'Acció per la connectivitat ecològica, social i paisatgística

1. L'Ajuntament de Manresa haurà de redactar un Pla d'Acció per garantir i mantenir la connectivitat ecològica, social i paisatgística del terme municipal per tal d'assegurar el desenvolupament de les funcions ecològiques a les zones d'especial interès connector del territori, ja siguin connectors fluvials o corredors paisatgístics, així com permeabilitzar els punts crítics identificats, assegurant una interacció sostenible entre els valors ambientals de l'entorn natural, l'ús i la freqüentació social de l'espai i tenint en compte criteris paisatgístics.
2. En aquest estudi caldrà incloure actuacions tals com:
 - a. Permeabilitzar les infraestructures transversals a la llera mitjançant estructures tals com connectors fluvials (definint les pautes de seguiment necessàries per tal de validar periòdicament que els connectors fluvials siguin funcionals).
 - b. Fer difusió de bones pràctiques de conservació dels hàbitats i de potenciació de la connectivitat.
 - c. Promoure actuacions de custòdia del territori en els espais identificats com a crítics.
 - d. Incentivar la millora de la qualitat de l'aigua dels cursos mitjançant la seva gestió integral.
 - e. Incentivar mesures que permetin el manteniment dels cabals de manteniment mitjançant la gestió integral de l'aigua.

Article 405. Pla de restauració de riberes

L'Ajuntament de Manresa haurà de redactar un Pla de restauració de riberes que integri en alguns trams usos socials i de millora paisatgística compatibles amb la funcionalitat del connector.

CAPÍTOL 3. Espais lliures i enjardinament

Article 406. Criteris generals per a l'enjardinament dels espais lliures

1. En zones verdes o espais públics de nova creació es prioritzarà la conservació de la vegetació arbòria existent.
2. Les noves plantacions en zones verdes o arbrat viari es realitzaran amb espècies autòctones, presents a l'entorn i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.
3. En espais fluvials i zones forestals no es permetrà la plantació d'espècies exòtiques.

Article 407. Preservació de terres i talussos

1. Els projectes d'urbanització i els d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.
2. Els talussos de terres permanents presentin un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl.
3. En els casos que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terra és >H:2V), s'apliquin tècniques de bioenginyeria en l'estabilització o revegetació de talussos.

CAPÍTOL 4. Sostenibilitat i ecoeficiència

Article 408. Criteris generals d'estalvi energètic

1. Es prioritzarà emprar elements d'enllumenat públic de baix consum.
2. Es prioritzarà l'ús de tecnologies ecoeficients en tots els edificis públics.
3. S'introduiran mesures d'estalvi energètic o de rehabilitació energètica, tant de l'envolupant com de les instal·lacions, en les noves llicències o permisos d'obres que es donin per a la construcció de nous habitatges o per a la rehabilitació d'existents.
4. Es prioritzarà l'ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració).

Article 409. Utilització de materials reciclats o reutilitzats

1. Als projectes d'urbanització i edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.
2. Així mateix, també caldria considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.
3. La restauració d'espais morfològicament degradats es farà utilitzant materials reciclats en obra, així com altres materials adequats prèvia supervisió de l'Ajuntament.
4. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.

Article 410. Projectes d'enderroc i residus

Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'enderroc, excavació i/o construcció hauran de contenir una avaluació dels volums i les característiques dels residus originats pels enderrocs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades per als diversos tipus de residus generats i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

CAPÍTOL 5. Cicle de l'aigua

Article 411. Criteris generals d'estalvi d'aigua

1. Es redactarà un pla director del servei d'abastament i un pla de gestió de la demanda tal i com indica l'article 22 del Decret 171/2014, de 23 de desembre, d'aprovació del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya (PGDCFC).
2. Els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram hauran d'utilitzar preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), tal com s'especificarà en els plecs de prescripcions tècniques municipals.
3. Els projectes de nous edificis i construccions hauran d'incorporar sistemes d'estalvi d'aigua complint el que estableix l'Ordenança tipus sobre l'estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. En aquest sentit, els edificis hauran de disposar de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes, de comptadors i reguladors de pressió i d'algun sistema de reutilització d'aigua ja sigui reutilització d'aigües grises o d'aigua de pluja.
4. Els nous habitatges que tinguin jardí particular i/o comunitari amb superfície de zona verda superior als 200m² hauran de tenir un sistema que permeti realitzar el regatge preferentment mitjançant l'ús d'aigües pluvials i/o grises (tal i com detalla l'article 29 del PGDCFC aprovat pel Decret 171/2014).

Article 412. Sanejament d'aigua

Es prohibeix l'ús de canonades de PVC o fibrociment. Sempre que sigui possible s'empraran canonades de fosa dúctil.

Article 413. Infiltració

En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'han d'establir mesures tècniques per garantir l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl, i minimitzar les superfícies impermeables a través de paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats.

CAPÍTOL 6. Soroll

Article 414. Objectius de qualitat acústica

Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica són els que marquen la legislació vigent, Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.

Article 415. Mesures correctores de l'impacte acústic

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.
2. Es prioritzarà l'ús de paviments sonoreductors en els nous paviments dels principals carrers de la ciutat.
3. Es tindrà en compte el criteri acústic en les actuacions de remodelació de l'espai públic, tant en l'ús de materials com en la configuració de distribucions que minorin l'impacte acústic sobre els veïns.

CAPÍTOL 7. Contaminació lluminosa

Article 416. Protecció contra la contaminació lluminosa

Als efectes de la zonificació establerta pel Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, els espais inclosos en l'Estructura d'espais lliures territorials definits pel Pla Director Urbanístic del Pla de Bages s'han d'incloure en la zona E1, de màxima protecció contra la contaminació lluminosa llevat dels casos que no sigui possible per raons de seguretat.

Article 417. Enllumenat exterior

1. En l'enllumenat exterior caldrà utilitzar preferentment làmpades de vapor de sodi o tipus LED ambre. I en cas que les exigències funcionals de les instal·lacions recomanin que s'utilitzin làmpades diferents de les anteriors, es tindran en compte les millors tecnologies disponibles en eficiència energètica.
2. Les làmpades han d'emetre preferentment radiació en el rang de l'espectre visible de la longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferior a 440nm ha de ser mínima).

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA

1. Les figures de planejament derivat aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, relacionades en l'ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR són d'aplicació en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquestes normes. El marc normatiu del Pla general se substituirà pel del POUM, interpretant el sistema d'ordenació per volumetria específica d'aquell pels paràmetres tipus d'edificació en relació a la parcel·la del POUM.
2. Les ordenances municipals que siguin vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, són d'aplicació en tot allò que no s'hi oposi, ni el contradigui, ni en resulti incompatible.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes

1. Els edificis, construccions i instal·lacions preexistents que, per raó de l'aprovació d'aquest POUM, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, queden en situació urbanística de fora d'ordenació. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable, a excepció de les que s'inclouen en el *Catàleg de Masies i Cases rurals* o que a través de planejament especial es declari susceptibles de reconstrucció o rehabilitació.
2. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa la legislació urbanística, i en conseqüència no poden ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí que s'hi poden autoritzar les obres de manteniment i conservació, així com les puntuals de consolidació en els casos que ho requereixi la salubritat pública o la seguretat de les persones, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial. També es poden autoritzar els usos admesos a la zona on estan situats. Les obres i els usos que s'autoritzi no comporten en cap cas augment del valor d'expropiació. La renúncia ha de quedar inscrita en el Registre de la propietat.
3. Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació viària o de xamfrà subjecte a cessió gratuïta, però resta reconeguda l'alineació de l'edificació existent mitjançant línia discontinua, i no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni polígon d'actuació urbanística, s'hi poden autoritzar, les obres admeses en l'apartat 5 d'aquesta disposició.
4. Els edificis, construccions i instal·lacions preexistents a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, que són disconformes amb les noves determinacions urbanístiques però que no estan en situació de fora d'ordenació, queden en situació de volum disconforme. A aquest efecte, s'entenen com a condicions bàsiques les determinacions sobre nombre de plantes, fondària edificable, coeficient d'edificabilitat neta, ocupació màxima de les parcel·les, volum i situació de les edificacions.
5. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme es poden autoritzar, a més de les admeses en l'apartat 2, les divisions horitzontals, les obres de consolidació, **reforma** i rehabilitació així com les d'ampliació sempre que s'ajustin a les condicions del planejament i no suposin una edificabilitat neta, en tota la parcel·la, superior a la prevista per a la zona on se situï. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència haurà de concretar l'ordenació de volum segons les determinacions de l'article 252 del RLUC incorporant el contingut següent:
 - _Adequació a l'esquema funcional i estructural de l'edifici existent.
 - _Compatibilitat urbanística dels usos i activitats de l'edifici
 - _Compliment del paràmetre de densitat d'habitatges, si es creen nous habitatges
6. En la zona residencial de Centre històric (clau 1.1), en tots els edificis, construccions i instal·lacions preexistents reconeguts per l'alineació històrica, encara que es trobin afectats per una nova alineació grafiada amb línia discontinua, es poden autoritzar, a més de les admeses en l'apartat 5 amb les condicions que allà s'hi estableixen, les obres de gran rehabilitació amb les condicions previstes en la zona.

7. En les edificacions en sòl no urbanitzable preexistents a la Llei 2/2002, incloses les situades dins la franja definida en l'Article 282, que no estiguin incorporades al *Catàleg de Masies i Cases rurals*, mentre no es redacti el *Pla Especial de Catalogació de les Construccions situades en el sòl no urbanitzable*, previst en l'article 50.2 del TRLUC, serà d'aplicació l'apartat 1 de la Disposició transitòria quinzena del TRLUC.

SEGONA. Usos disconformes

1. Es consideren usos disconformes les activitats autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM que en virtut de les noves determinacions urbanístiques no resulten admesos en el seu emplaçament actual.
2. Com a norma general i sense perjudici de les determinacions específiques que s'estableixen en aquesta Disposició, els usos preexistents i legalitzats abans de l'entrada en vigor del POUM poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la legislació i sectorial i, si escau, les normes que per a zones concretes estableixi aquest POUM.
3. Els usos disconformes podran ser objecte d'obres o instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, adaptació a normativa d'accessibilitat, millora de les condicions higièniques o supressió d'efectes molestos, sempre que aquestes adequacions no suposin ampliació de l'activitat disconforme.
4. No obstant això, si els usos es consideren de forma expressa com a incompatibles amb les determinacions del nou planejament no podran ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències. Si la llicència no estableix termini concret de vigència, es pot procedir a la seva revocació, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.
5. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat. També poden ésser objecte d'obres d'ampliació, amb un màxim de 500 m2 de sostre, si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
6. Les estacions de servei existents en sòl urbà que en virtut de les determinacions del POUM han quedat disconformes, podran ser objecte, a més de les obres o instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, adaptació a normativa d'accessibilitat, millora de les condicions higièniques o supressió d'efectes molestos, d'ampliacions pel que fa a usos complementaris, sempre que aquests usos siguin admesos urbanísticament a la zona on estiguin situades.
7. En les edificacions en sòl no urbanitzable preexistents a la Llei 2/2002, incloses les situades dins la franja definida en l'Article 282, que no estiguin incorporades al *Catàleg de Masies i Cases rurals*, mentre no es redacti el *Pla Especial de Catalogació de les Construccions situades en el sòl no urbanitzable*, previst en l'article 50.2 del TRLUC, serà d'aplicació l'apartat 1 de la Disposició transitòria quinzena del TRLUC.

TERCERA. Polígons en sòl urbà no consolidat i sectors

1. En els terrenys i edificacions inclosos en sectors de planejament o en polígons d'actuació, s'hi podran mantenir i desenvolupar els usos i les activitats preexistents a la vigència del POUM que comptin amb la corresponent aprovació o llicència. Igualment, en aquests terrenys i edificacions, també s'hi admetran els usos i les obres provisionals que prevegi la legislació urbanística vigent.
2. Sobre els edificis preexistents s'admetran les obres necessàries per a garantir la seguretat, l'accessibilitat i la millora de l'eficiència energètica.

3. Sense perjudici del que s'estableix en els punts anteriors, les fitxes de cadascun dels sectors o polígons poden preveure determinacions específiques, sobre usos i obres provisionals, aplicables a les edificacions preexistents.
4. En qualsevol cas, la provisionalitat requerirà el compliment de les condicions establertes a la legislació urbanística sobre naturalesa de les actuacions, renúncia a increment de valor, publicitat registral, i dipòsit de garantia, si escau.

QUARTA. Adequació de plans i catàlegs

En el termini màxim de dos anys, des de l'entrada en vigor del POUM, caldrà modificar els següents documents per tal d'adequar-ne errors o incongruències. Mentre no es porti a terme l'adequació, prevaldrà la realitat física dels elements i el règim urbanístic que es desprèn de les determinacions del POUM.

1. Catàleg d'Arbres i Arbredes

- a. Eliminar l'element Ebim016 ja desaparegut
- b. Eliminar l'element Ebim018 ja desaparegut
- c. Corregir l'àmbit de l'element Cbim014, desaparegut en part

2. Pla Especial del Patrimoni

- a. Corregir la ubicació de l'element PP016
- b. Allargar l'àmbit de protecció del canal de la Mina, element I008.03
- c. Modificar l'entorn de protecció de la Seu de Manresa, element R005, de tal manera que inclogui el perímetre delimitat pels carrers següents. Vallfonollosa, Santa Llúcia, Galceran Andreu, Via Sant Ignasi, Sant Marc, passeig del Riu, plaça de la Reforma, Piques i plaça d'en Creus.
- d. Modificar la delimitació i descripció del bé U057, de tal manera que inclogui dins l'àmbit de protecció la planta baixa de la part de finca situada al carrer d'en Botí.
- e. Modificar la delimitació de l'entorn de protecció del bé R005, d'acord amb el que determini el Departament de Cultura.
- f. Modificar la delimitació del bé I005, de tal manera que inclogui el cos d'accés de planta quadrada i amb eix de simetria.

3. Catàleg de Masies i Cases Rurals

- a. Adequar les zones indicades en cada fitxa, en correspondència amb la nova zonificació del POUM.
- b. Adequar la definició dels usos prevista a l'article 12 del Pla Especial en correspondència a la definició d'usos del POUM.
- c. Estudiar la incorporació en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, si s'escau, d'aquelles edificacions que hagin quedat incloses en zones de sòl no urbanitzable per causa de la nova classificació i/o qualificació del POUM.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

Queda derogat el Pla general d'ordenació urbana municipal del municipi de Manresa.

DISPOSICIONS FINALS

1. Les remissions del POUM a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori i sectorials, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.
5. El POUM entrarà en vigor quan estigui aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les comarques centrals i es publiqui completament la referida aprovació i el text íntegre de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ANNEXOS

ANNEX I. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ADAPTACIÓ AL PAISATGE URBÀ

SECCIÓ 1. Disposicions generals

Article 418. Objecte i abast d'aplicació

1. Aquest annex té per objecte establir la regulació específica de les condicions d'adaptació al paisatge urbà a les que s'han d'ajustar totes les edificacions per a garantir una correcta integració paisatgística al seu entorn.
2. Aquest annex al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa té caràcter jurídic d'ordenança

SECCIÓ 2. Condicions dels elements tècnics

Article 419. Subsistemes de captació.

Tenen consideració de subsistemes de captació aquells que aprofiten la radiació electromagnètica del Sol per transformar-la en altres formes d'energia, ja sigui elèctrica o tèrmica.

En general, es prioritzarà la ubicació dels subsistemes de captació en les cobertes de les edificacions a les que donarà servei, i excepcionalment sobre els espais lliures d'edificació si aquesta resulta una opció més integradora que sobre la coberta. En tot cas s'hauran de complir les següents condicions:

1. Cobertes planes.
El subsistema de captació es disposarà amb la inclinació i orientació necessàries d'acord amb la legislació sectorial, preveient les mesures necessàries per a assolir la seva integració a l'edifici i al paisatge urbà de l'entorn.
2. Cobertes inclinades
El subsistema de captació es disposarà **coplanar a la coberta** i sempre ortogonalment respecte les façanes.
3. Amb caràcter excepcional podrà autoritzar-se l'adaptació del subsistema de captació en les façanes sempre que la solució adoptada s'integri adequadament en la composició general de la façana i **es mantingui la seva verticalitat**.
4. Espais lliures d'edificació
S'estableix una alçada màxim del subsistema de captació d'un metre, i una ocupació màxima de l'espai no edificable del 25%. La seva implantació vetllarà per una correcta integració als espais lliures d'edificació i entorns propers.
5. Disposició dels subsistemes de captació
 - a. Els panells de captació es disposaran en quadrícules senceres, ortogonals respecte a les façanes. No s'admeten quadrícules incompletes o disposicions no regulars, excepte en cas de preexistències o de cobertes amb formes no regulars.
 - b. Els elements auxiliars tals com els inversors i elements de control se situaran en espais coberts preexistents.
 - c. En cas d'edificacions protegides, els panells es separaran dels límits de la coberta, per tal de permetre la lectura de l'element protegit, especialment en cobertes de teula o amb elements singulars.
6. Tipus d'acabat
Els panells de captació disposaran d'un acabat no reflectant (AR coating).

Article 420. Antenes

1. Amb criteri general, en tots els edificis de nova planta o en les actuacions de rehabilitació o restauració constructiva en edificis existents, caldrà preveure la reserva d'espai per a les conduccions i les instal·lacions de connexió de les possibles antenes que s'hagin de situar a la coberta dels edificis adaptant-se a la normativa sectorial específica.

2. No s'admet la col·locació d'antenes individuals quan el nombre de les instal·lades sigui superior a dues per edifici, excepte que concorrin causes justificades per incrementar aquest nombre i sempre que se situïn en el mateix pal i complint les disposicions del POUM sobre construccions per damunt de l'alçària reguladora de les edificacions. En aquest cas, serà obligatòria la instal·lació de la infraestructura comuna d'accés als serveis de telecomunicacions, fins i tot en els edificis ja construïts.
3. No es poden instal·lar antenes o elements anàlegs en obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis i tampoc en els espais lliures d'edificació, tant d'ús públic com privat.
4. Les línies de distribució entre la base de l'antena i les preses de recepció hauran d'anar encastades o soterrades. Únicament en ocasions excepcionals, i sobre edificis ja construïts degudament autoritzats, es podran col·locar, preferentment en tub rígid o amb cable despullat de color neutre, en terrats, façanes interiors d'illa i patis de serveis interiors dels edificis.
5. Les antenes de radioaficionats que no quedin fora de la vista des de qualsevol via pública o espai de caràcter públic o comunitari, igualment només es podran instal·lar a les cobertes dels edificis i s'haurà de fer, en tot cas, en els espais on sigui menor l'impacte visual des de l'espai públic.

Article 421. Instal·lacions tèrmiques i evacuació dels productes de combustió

1. No es permet la situació de cap de les parts dels aparells de climatització, refrigeració i calefacció a l'exterior de les edificacions (directament a façanes o sobre cossos sortints), ni en el seu cas, en l'espai interior definit pels patis de ventilació. Caldrà situar exteriorment aquestes instal·lacions a la coberta de l'edifici de forma que quedin integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat.
2. En supòsits degudament justificats, quan no sigui tècnicament viable la instal·lació a la coberta, s'admetran a l'exterior sempre que s'assoleixi la seva integració en la composició arquitectònica de l'edificació, amb construcció, si cal, d'un element arquitectònic que els ocultï a partir d'un projecte arquitectònic global.
3. *En edificis preexistents, i per actuacions individuals, quan es justifiqui la impossibilitat d'ubicar els elements exteriors dels A/C a la coberta, o la impossibilitat de realitzar les conduccions verticals interiors per afectació de tercers, aquests elements exteriors es podran ubicar en els cossos sortints oberts, situant-los de forma que no sobrepassin l'alçada de la barana, prioritzant-se les baranes opaques, i evitant o minimitzant les tuberes i canals en façana. En el cas d'edificacions que es trobin incloses en el Catàleg de Patrimoni o en fronts i àmbits de protecció, caldrà el vistiplau de la Comissió Permanent de Patrimoni.*
4. En el cas d'un local en planta baixa, haurà d'atenir-se als criteris següents de repercussió en façana.
La solució ha de ser la mateixa per a tots els forats arquitectònics d'un mateix edifici.
L'aparell de sortida a l'exterior de la instal·lació s'integrarà en el tancament del buit arquitectònic, preferentment sense sobresortir del pla vertical o en el seu defecte sobresortint 1/10 part de l'ample de la vorera, amb un màxim de 20 cm, a una alçària mínima de 2,35 m des de la rasant de la vorera, i s'adaptarà el seu disseny, material i color mitjançant reixes i similars.
No s'autoritzarà perforar la façana per a la col·locació d'aquests aparells o conductes, ni d'adossar-los-hi, llevat que respongui a un projecte arquitectònic d'intervenció global que contingui una solució visualment correcta.
Les reixes de ventilació hauran de complir, quant a la ubicació, les mateixes normes que els aparells.
5. Quant a l'evacuació, no es poden llançar a l'exterior fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent de l'ambient per les façanes, de forma que els productes de combustió de les instal·lacions tèrmiques amb independència del tipus de combustible i de l'aparell que s'utilitzi, així com les ventilacions i evacuacions de fums dels habitatges, s'hauran de conduir fins a la coberta dels edificis mitjançant xemeneies o conductes.
6. Malgrat el que fixa l'apartat anterior, en la substitució individual de generadors quan els edificis existents no disposin de conducte d'evacuació a coberta o aquest no sigui l'adequat al nou generador i sempre i quan el nou aparell s'adeqüi a les determinacions de la normativa sectorial (RITE), es podrà permetre sortida directa a l'exterior de productes de combustió, pels patis de parcel·la, sempre que l'edificació en contingui, o bé per façana no principal, definida com aquella o aquelles que no es corresponen amb les alineacions de façanes, en els edificis entre mitgeres existents, regulats pel sistema d'ordenació en relació al carrer o que no contenen l'accés, en edificis regulats per altres sistemes d'ordenació en relació a la parcel·la.
7. En ambdós supòsits, la instal·lació ha de preveure tubs concèntrics amb una disposició que permeti, d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial vigent, que sobresurtin de la superfície de la façana un

màxim de 3cm. En qualsevol cas, la solució per a l'evacuació dels productes de combustió serà única per a tots els generadors de l'edificació de què es tracti i, en el tràmit d'autorització administrativa, caldrà justificar aquesta condició així com garantir la integració de la instal·lació, mitjançant l'adopció de les mesures correctores adients –mimetització mitjançant el color, previsió de reixes, etc. –

Article 422. Conductes de ventilació i/o evacuació d'aire i contaminants

1. Disposicions generals

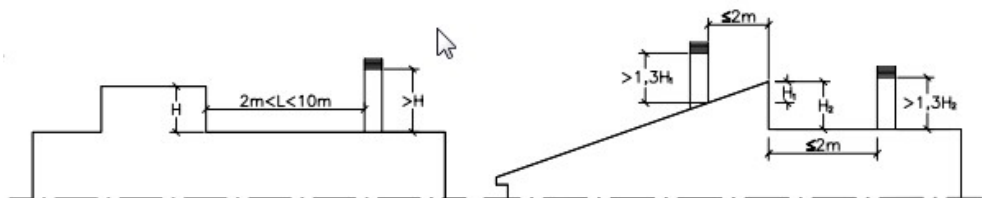
L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior es farà mitjançant xemeneies o conductes. En la disposició dels conductes de ventilació i evacuació d'aire i contaminants dels edificis d'habitatge, es tindran en compte els següents aspectes:

- La situació de les xemeneies o conductes, de forma obligatòria als edificis de nova construcció, i en qualsevol cas de forma genèrica, serà sempre interior a les edificacions.
- Malgrat es justifiqui suficientment la impossibilitat de disposar-les en l'interior de l'edificació, no s'admetrà en cap cas la disposició de les xemeneies o conductes exteriorment per la façana principal definida per cada tipus d'ordenació com la coincident amb l'alineació de façana o la que conté l'accés ni tampoc per aquelles façanes que sense ser principals tinguin front a espais qualificats com a públics. En aquest supòsit, s'haurà d'assegurar la integració de la xemeneia o del conducte en la composició de la façana, mitjançant la disposició de les mesures correctores oportunes.
- La disposició de xemeneies o conductes en els patis es considerarà interior a les edificacions, però la seva implantació, tot i suposar mínimament la disminució de la superfície del pati, es farà de forma que admeti igualment la possibilitat d'encabir-hi el diàmetre mínim inscriptible.
- En tots els edificis d'habitatges es preveuran conductes d'evacuació de fums i contaminants a l'exterior per a cadascun dels locals previstos en la planta baixa.

2. Alçària de les xemeneies o conductes

Pels edificis d'habitatges, el dimensionament dels elements d'evacuació dels productes de combustió de les instal·lacions tèrmiques, els conductes dels sistemes de ventilació i les sortides de fums, s'ajustarà a les exigències tècniques que determini la legislació sectorial específica. Quant a la seva alçària s'ajustarà a la regulació següent:

- El tram exterior vist per damunt de la coberta tindrà una alçària mínima d'1 m, i superarà l'alçària de qualsevol altre tipus de construcció habitable pròpia o veïna que estigui a una distància compresa entre 2 i 10m, i la superarà en 1,3 vegades, quan estigui a una distància menor o igual a 2m.



- El tram exterior vist de qualsevol conducte o xemeneia amb sortida exclusiva per sobre de la coberta de planta baixa, tindrà una alçària màxima de 3 m.

Article 423. Instal·lacions de serveis i conductes d'evacuació

- No es poden col·locar instal·lacions o conduccions sobre les façanes, tret de les instal·lacions bàsiques de servei de l'edifici, telefonia, electricitat, gas i enllumenat públic, sempre a partir de planta pis, i amb les condicions d'integració adequades i en els àmbits permesos.
- Els projectes dels edificis de nova planta o rehabilitació integral hauran de preveure reserves d'espais ocults que no sobresurtin del pla de façana, per a la canalització i distribució de tot tipus de conduccions de serveis i conductes d'evacuació.
- Qualsevol intervenció a realitzar en façanes d'edificis preexistents ha d'incloure les adequacions de les línies aèries de les instal·lacions d'aigua, electricitat, telefonia, gas, enllumenat públic i d'altres serveis, i si les instal·lacions no estan soterrades, es disposaran convenientment en els trams horitzontals a nivell del sostre de la planta baixa. En els trams verticals passaran per les cantoneres de separació entre parcel·les.

4. A la planta baixa de les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquest POUM es podrà admetre la col·locació de tubs verticals exteriors per a la canalització dels serveis i conductes d'evacuació quan es justifiqui la impossibilitat de disposar-los interiorment, sempre que estiguin degudament protegits.

SECCIÓ 2. Condicions de solars, façanes, mitgeres i senyalització

Article 424. Solars

1. Els terrenys existents que mantinguin el seu estat original, els que hagin estat transformats o aquells resultants de l'enderroc d'una edificació, hauran de mantenir les degudes condicions de seguretat, neteja i salubritat, de forma que no comprometin la fonamentació de les edificacions veïnes o terrenys confrontants, ni una evacuació directa sobre la via pública.
2. Per garantir aquestes condicions d'ús i conservació (seguretat i salubritat) es disposaran les següents mesures.
 - a. El paviment s'executarà preferentment mitjançant una solera o altre tipus de paviment continu o granulat, i es garantirà la recollida i canalització d'aigües a la xarxa pública.
 - b. Es disposarà d'un tancament coincident amb l'alineació del vial, de forma provisional mentre no s'iniciï la nova edificació, que haurà de materialitzar-se mitjançant un tancament opac de 2,00 m d'alçària, com a mínim executat.
 - A partir de materials ceràmics o de formigó, que tinguin la suficient solidesa per a garantir la seva seguretat i la de tercers, i amb acabat exterior amb revestiment continu (a excepció de la utilització de materials per anar vistos) per tal de garantir l'ornat públic, sense que es pugui admetre cap tipus de planxa metàl·lica, reixa, lona o similar, ni amb peus mòbils o de formigó.
 - A partir d'una tanca metàl·lica de geometria trapezoïdal (per. ex. Perfil CM30-1030), de bases o postes encastats a terra i a distància mínima (llums) entre 2,5 m i 3,5 m.
 - Ambdós supòsits i de forma genèrica, tindran un acabat cromàtic de color gris o crema, que podrà incorporar, no obstant, la retolació de la imatge corporativa de la empresa constructora o promotor.
 - c. Alternativament, es podrà disposar de la tanca definitiva en aquells supòsits que no es prevegi l'edificació per alineació de vial, executada d'acord amb les condicions particulars de cada zona.

Article 425. Relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes.

Als efectes de regular la relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes pel que fa a la possibilitat de preveure cossos sortints i accessos en les primeres quan es situen confrontants a sistemes diferents del viari es fixen les següents determinacions:

- a. Planta baixa
Es fixa la possibilitat de preveure accessos per a vianants en els límits amb el sistema d'espais lliures, essent els accessos rodats restringits a les situacions que preveu la present normativa. En la resta de límits amb sistemes, no s'admeten accessos ni obertures de cap classe.
- b. Planta pis
Es fixa la possibilitat de preveure obertures i vol de cossos sortints en el límit amb el sistema d'infraestructures de comunicació i el sistema d'espais lliures. En el cas dels equipaments, es fixa la possibilitat de preveure obertures sense vol de cossos sortints si els equipaments es desenvolupen segons el sistema d'ordenació en relació a la parcel·la. En el cas del sistema d'infraestructures de serveis, no s'admeten obertures ni vols de cap classe.

Article 426. Justificació de les intervencions en façanes

Les característiques de les intervencions en façanes, quant a composició, materials, textura i color hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.

Article 427. Disposicions generals aplicables a façanes

1. S'entén per façana la cara visible des de l'exterior dels murs verticals que clouen un edifici o una construcció, amb excepció que sigui considerada mitgera.
2. S'ha de vetllar pel manteniment de la composició arquitectònica de la façana. Les baranes, persianes i tendals d'una mateixa unitat constructiva, sigui en façana interior o exterior, han de mantenir

l'homogeneïtat prevista en el projecte constructiu o la que acordi la propietat o comunitat de propietaris. L'exigència d'homogeneïtat afecta tant el cromatisme com el material, les textures i la morfologia dels elements. Queda prohibida l'alteració d'aquesta composició arquitectònica, exceptuant el cas d'actuacions destinades a restituir l'ordre arquitectònic alterat.

Article 428. Mitgeres temporals

S'entén per mitgera temporal aquella que, d'acord amb el planejament vigent pot arribar a desaparèixer en funció de l'edificació veïna. En les mitgeres temporals no es permet la formalització d'obertures i el seu tractament es farà d'acord amb els criteris que s'exposen a continuació.

1. Resultants d'enderroc

- a. Quan la part vista de la formalització de la mitgera correspongui a paret pròpia de l'edificació enderrocada o paret compartida amb l'edificació veïna, es repararan adequadament aquells punts que suposin un risc de col·lapse, també si cal amb impermeabilització específica, i en qualsevol cas es tractarà amb revestiment superficial tipus morter hidròfug o similar.
- b. Quan la part vista de la formalització de la mitgera correspongui exclusivament a l'edificació veïna i limiti amb locals habitables, a més de tenir en compte igualment les condicions anteriors s'haurà de disposar prèviament un aïllament tèrmic, amb l'objectiu de reposar les condicions que en aquest sentit hagin quedat alterades a partir del enderroc.
- c. Opcionalment, es podrà disposar directament un revestiment continu, material per anar vist o envà pluvial; en aquest cas s'utilitzarà exclusivament mitjançant plaques llises o altre material comercialitzat per a ser utilitzat com a façana. En tots els casos s'utilitzarà preferentment el color gris o crema com a acabat cromàtic o altre dintre de la gamma de colors corresponent a la façana principal, de forma que quedi integrada amb la mateixa.
- d. Excepcionalment, a excepció del Nucli antic i l'Àrea central, es podrà disposar publicitat a les mitgeres quan compregui el tractament de tota la seva superfície.

2. Edificis de nova construcció, ampliacions, remuntes o rehabilitacions integrals.

- a. Mentre no s'edifiqui en el solar contigu o quan dintre de la profunditat edificable o de l'alçària reguladora, excedeixi de l'edificació veïna existent, haurà de tenir un acabat amb revestiment continu, material per anar vist o envà pluvial, en aquest cas sempre però que s'executi exclusivament mitjançant plaques llises o altre material comercialitzat per a ser utilitzat com a façana.
- b. En tots els casos s'utilitzarà preferentment el color gris o crema com acabat cromàtic o altre dintre de la gamma de colors corresponent a la façana principal, de forma que quedin integrats amb la mateixa.

3. Edificis antics.

Quan a partir del pas del temps es manifestin problemes en les condicions de seguretat i/o estanquitat es repararan adequadament aquells punts que suposin un risc de col·lapse, també si cal amb impermeabilització específica, i en qualsevol cas es tractarà amb revestiment superficial tipus morter hidròfug o similar.

Article 429. Elements sortints no permanents

Es consideraran elements sortints de caràcter no permanent els rètols, banderoles, tendals i similars, amb les següents limitacions:

1. Rètols i anuncis paral·lels al pla de façana de l'edifici.

- a. Es preveuran integrats i compostats en les obertures de les plantes baixes sense sobresortir del pla de façana. De plafó llis, caixó o lletres soltes, però en cap cas lluminós. Si hi haguessin focus, es vetllarà especialment per la seva integració.
- b. L'alçària o amplada màximes serà de 0,50 m. La seva superfície podrà variar en funció de l'amplada de l'obertura.
- c. Excepcionalment, a partir de les dimensions de la obertura, es podrà optar per situar-ho fora de la obertura i en la part superior d'aquesta, sempre però, mantenint la seva amplada, i amb un sortint màxim de 20 cm.
- d. També es poden admetre lletres o anagrames retallats superposats sobre el material d'acabat de façana.
- e. De forma justificada, i fora del nucli històric, es podrà admetre rètols a partir d'una alçària mínima de 2,5 m i amb un sortint màxim de 20 cm sobre el pla de façana, sempre que la seva implantació no trenqui la continuïtat de la façana i no ocultï elements d'interès o significatius del edifici.

- f. Els colors dels rètols, bàsicament el fons del plafó o caixó, i complementàriament la retolació, s'adequaran al cromatisme general de la façana del edifici (paraments i fusteries).
2. Banderoles, rètols i anuncis volats respecte del pla de façana de l'edifici.
 - a. El seu vol màxim serà el determinat per a cossos sortints oberts (balcons).
 - b. En cap cas podrà sobrepassar el vol dels balcons ja existents en l'edifici.
 - c. En carrers sense voreres, el vol màxim estarà condicionat a la seva interferència sobre la circulació de vianants i rodada.
 - d. Alçària mínima 2,5 m respecte la rasant i màxima d'1 m d'altura pròpia.
3. Tendals
 - a. El seu vol serà com a màxim l'ample de la vorera.
 - b. En carrers sense voreres, el vol màxim estarà condicionat a la seva interferència sobre la circulació de vianants i rodada.
 - c. Amplada. Integrats i compostats en el buit arquitectònic. Des de l'eix de l'obertura i sense ocultar cap element decoratiu de l'emmarcament.
 - d. Alçària mínima 2,5 m en el punt d'alçària més baix un cop desplegat.
 - e. Característiques.
 - Plegable o enrotllable.
 - De material tèxtil i llis.
 - No es permet cap tipus de publicitat, ni el nom comercial de l'establiment.
 - f. En els àmbits del Nucli antic i Àrea central només s'admetrà el color cru. (RAL 1015). A la resta del nucli urbà es podrà admetre també algun dels colors de la gama següent. Cru (RAL 1015), Bordeus (RAL 3004), Mostassa (RAL 1032) i Siena Cremada (RAL 8023).
4. Cartelleres
 - a. Les cartelleres o estructures autònomes visibles des de la via pública, susceptibles de suportar qualsevol tipus de publicitat o identificació d'un establiment o d'un determinat producte no superaran els 4'5 metres d'alçària i 8'5 metres de longitud, sense considerar els seus suports, inclosos marcs i fons màxim de 0'30 metres.
 - b. Amb caràcter general, les cartelleres només s'autoritzaran sobre tanques de terrenys sense edificar i adossades sobre parets mitgeres temporals. Es podran autoritzar, amb caràcter provisional en altres tipus de sòl, amb les condicions establertes a la legislació urbanística.
 - c. La situació de les cartelleres s'haurà d'ajustar als paràmetres urbanístics propis de la zona on se situïn, de manera que no podran vulnerar l'alçària reguladora màxima de les edificacions. Tampoc es podran instal·lar a una alçària inferior a 3,50 m per sobre de la rasant de la vorera, i el seu vol en relació al plànol vertical situat sobre l'alineació de l'edifici o de la tanca en el cas d'ordenació aïllada, no superarà els 15 cm.
 - d. Es vetllarà per la integració urbana dels suports i l'estructura quan aquesta quedi vista, emprant superfícies uniformes i homogènies, i solucions que garanteixin la qualitat paisatgística de l'entorn.
 - e. No es permet la col·locació de suports publicitaris que, per la seva ubicació, forma, color, disseny o inscripcions, puguin dificultar la visibilitat, produeixin enlluernament, fatiga o molèsties als sentits. Les projeccions fixes o animades a la via pública amb finalitats publicitàries es denegaran quan la previsible aglomeració de públic pugui obstruir la circulació de vianants per la vorera.
5. Identificació en els edificis
 - a. En les plantes baixes dels edificis s'autoritzaran els següents tipus de rètols identificadors, amb un sortint màxim de 10 cm, sobre el pla de la façana, sempre que la seva implantació no trenqui la continuïtat de la façana, no ocultant elements d'interès o significatius de l'edifici.
 - b. Les plaques indicatives de dependències públiques, centres d'ensenyament, hospitals, clíniques, dispensaris, farmàcies o institucions benèfiques o activitats professionals col·locades sobre les portes d'accés o al seu costat.
 - c. Les plaques indicatives d'activitats professionals col·locades sobre les portes d'accés o al seu costat, amb una superfície màxima de 0,10 metres quadrats.
 - d. Els anuncis col·locats en les portes, vitrines o aparadors d'establiments comercials, limitats a indicar el nom de l'establiment, l'horari en què es troben oberts al públic, preus dels articles que s'ofereixen, els motius del seu tancament temporal, de trasllat, liquidacions o rebaixes i altres semblants.

- e. En les façanes de les plantes soterrànies que pel seu desnivell dels vials o dels terrenys puguin quedar descobertes o a les façanes de plantes semisoterrani construïdes a l'emparedament de disposicions anteriors al POUM, se'ls aplicaran les disposicions de planta baixa.
- f. Les plantes entresol (plantes immediates sobre la planta baixa) s'assimilaran als efectes de la identificació, a les plantes baixes en els edificis que hagin estat construïts amb una configuració arquitectònica que diferenciï aquestes plantes de la resta de plantes altes, amb una previsió clara de destinar-les a usos terciaris.
- g. A la coberta de les edificacions, i en els espais exteriors de l'edifici (patis, jardins, etc.) s'admetrà identificació sempre que no s'alteri l'harmonia de l'entorn i sempre que els edificis no siguin objecte de cap grau de protecció específica i que no es generin molèsties al veïnat.

ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL

SECCIÓ 1. Disposicions generals

Article 430. Objecte

1. Aquest annex té per objecte establir la regulació específica de les condicions de composició, tractament i adaptació a les que s'han d'ajustar les edificacions per a garantir una correcta integració ambiental i paisatgística al seu entorn.
2. Aquest annex al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa té caràcter jurídic d'ordenança.

Article 431. Àmbit i abast d'aplicació

1. El contingut d'aquest annex tenen caràcter obligatori en els àmbits en què el POUM en prescriu l'aplicació amb les excepcions previstes a continuació:
 - a. En els fronts edificatoris, els ambients, la façana de la ciutat i els entorns dels elements catalogats identificats pel PEUPM seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de protecció, a excepció de la regulació relativa al color (article 53) que es regirà per les determinacions que, sobre Control cromàtic, fixa aquest annex.
 - b. La façana sud a l'entorn de la Cova de Sant Ignasi, des de la Via sant Ignasi fins el carrer del Peix es regularà a més pel Pla especial per a la regulació de les edificacions d'aquest front (PES 0903).
2. En general, s'optarà per solucions de reparació i no substitució d'aquells elements originals o ambients objecte d'intervenció. Excepcionalment, amb un informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni, es podran admetre solucions condicions de composició, tractament i adaptació, diferents a les descrites en el conjunt d'aquest annex.

SECCIÓ 2. Condicions d'integració ambiental

Article 432. Revestiment d'acabat de la façana

1. Es defineixen dos tipus d'acabats de tipus continu amb acabat fi.
 - a. Revestiment d'acabat de les façanes tipus bicapa, amb una primera capa d'arrebossat amb morter de calç i una segona d'acabat amb pintures minerals de silicat potàssic o càlciques. En ambdós casos el contingut total de components orgànics no serà superior al 5%.
 - b. Revestiment d'acabat de les façanes tipus bicapa, amb una primera capa d'arrebossat amb morter de calç o ciment i una segona d'acabat sintètic (revestiment o pintura acrílica), mineral (estuc o morter de calç) o sintètic-mineral (morter acrílic); o de tipus monocapa de gra fi. No s'admeten els acabats granulats.
2. L'acabat de façana tipus "a" serà d'aplicació en els solars que donin front als eixos cívics (a1), i l'acabat de façana tipus "b" serà d'aplicació en la resta de solars.
3. Excepcionalment i únicament quan la paret o algun dels seus elements sigui de carreus i tingui la suficient entitat i qualitat per a ser mostrat en façana, aspecte que necessàriament caldrà justificar tècnicament i mitjançant reportatge fotogràfic, s'admetrà la recuperació d'aquests paraments sense cap tipus de revestiment.
4. Els elements vistos de pedra no es podran pintar.
5. S'admetrà un sòcol de pedra natural fins a una alçària d'1 metre. En la secció *Control cromàtic* d'aquest annex es defineixen els tipus de pedra admesos i les condicions de compatibilitat amb els colors dels paraments.
6. L'element de coronació serà la cornisa amb una volada mínima de vint centímetres (20 cm).

Article 433. Estructura parcel·lària

1. L'amplada de les façanes, les diferències d'alçades totals i entre plantes, el canvi d'eixos compositius i de color manifesta en façana el teixit parcel·lari de suport dels edificis.
2. Aquesta lectura s'haurà de respectar en qualsevol intervenció que afecti les façanes.
3. Es respectarà la lectura parcel·lària actual, amb un clar domini de la dimensió vertical dels edificis en front l'amplada, i la diferenciació respecte les alçades de coronament veïnes.
4. El cromatisme de la façana no podrà ser igual al de les façanes veïnes.

5. En el cas d'operacions procedents de fusió parcel·laria caldrà aplicar mecanismes arquitectònics que evitin l'aparència d'operació unitària.

Article 434. Ordre compositiu

1. La composició dominant de les façanes s'estructura en eixos verticals de composició, amb ritmes homogenis dels buits i els plens.
2. Amb caràcter general, les façanes tendiran a organitzar-se en eixos verticals de composició que necessàriament hauran d'ordenar els forats des de la planta inferior resultant fins la planta superior de l'edifici.

Article 435. Obertures

1. Les obertures principals de les façanes (finestres, portes i balconeres) són de clar predomini de l'alçària enfront l'amplada.
2. Els elements de forat a utilitzar són els balcons i les finestres de proporcions rectangulars verticals d'entre 1/1'5 i 1/2'5 (amplada/alçària). Els forats en planta baixa tindran proporcions rectangulars verticals d'entre 1/1 i 1/3. En qualsevol cas, els forats hauran d'estar separats de la mitgera i entre ells una distància mínima de seixanta centímetres (60 cm).
3. La modificació de la composició dels forats de les façanes existents requerirà d'un informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

Article 436. Cromatisme de la façana i els seus elements

El cromatisme de la façana i els seus elements constitueixen el conjunt de colors que integren els diferents elements de la façana i s'ajustarà a la regulació que es fixa a la secció relativa al Control cromàtic.

Article 437. Fusteries, balcons i baranes

1. En general s'optarà per la recuperació de tancaments amb solucions de porticons, persianes de llibret i altres elements tradicionals presents a l'entorn objecte de la intervenció. La fusteria exterior serà preferentment de fusta natural. Les solucions de fusteria metàl·lica seran de perfil ocult, i no s'admeten els materials que desentonin per la seva textura o color.
2. La llosana dels balcons estarà construïda amb materials que variïn la textura i el cromatisme en relació als acabats generals de la façana. El gruix màxim de la llosana serà de 15 cm.
3. Les baranes dels balcons i obertures, si no són de recuperació, es construiran de forja i de barrots simples verticals de màxim 12mm de diàmetre o costat.

SECCIÓ 3. Control cromàtic

Article 438. Sol·licituds de llicència

Tots els projectes referents a actuacions constructives sobre façanes existents o de nova planta hauran de preveure el color dels acabats, així com el material previst per a sòcols, remats, instal·lacions etc., com a condició indispensable per a l'atorgament de llicència. A aquest efecte es defineix una carta de colors que distingeix entre els paraments, els complements, la fusteria i la serralleria. També es defineix un tipus de pedra a utilitzar en els sòcols i els elements de remat. S'utilitza el sistema de codificació de color NCS per als paraments, i el sistema de codificació RAL per a les fusteries i la serralleria.

Article 439. Carta de colors

Els colors a utilitzar pels paraments i pels complements, amb les condicions de compatibilitat definides en l'Article 445 d'aquest annex, són les següents:

	NCS
1. Os	1010-Y20R
2. Ocre de Peguera	1020-Y20R
3. Beix de Santa Caterina.....	1515-Y20R
4. Groc de les Escodines.....	2030-Y20R
5. Groc del Remei.....	2050-Y20R
6. Rosat d'albada.....	1515-Y30R
7. Salmó.....	2020-Y40R
8. Sorra	3020-Y40R
9. Coral	0550-Y80R

10. Préssec	2040-Y40R
11. Rosat de pit roig.....	3030-Y40R
12. Argila.....	4040-Y60R
13. Teula	3040-Y70R
14. Totxo	3040-Y50R
15. Terracota.....	5040-Y80R
16. Marró.....	6010-Y30R
17. Pedra	2005-Y20R
18. Gris de Sant Vicenç	6005-Y20R
19. Verd cava.....	6020-G50Y
20. Verd Bellavista.....	3020-G70Y
21. Verd Bellavista clar	2020-G50Y
22. Boira de camp.....	1515-G80Y
23. Gris clar.....	S-3502-B
24. Cendra	4005-Y80R
25. Gris de la Cova	2010-Y20R
26. Blau capvespre	3030-R80B
27. Blau fosc	5030-R80B
28. Blau Montserrat.....	0515-R90B

Article 440. Color del parament

1. És el color que s'aplica en revestiment de façanes com a color principal.
2. Els colors a utilitzar per al parament seran els definits en la taula de compatibilitats de l'Article 445, on es fixa també el règim de compatibilitats amb els complements i les pedres.

Article 441. Color del complement

És el color que s'aplica en revestiment de façanes als elements i cossos sortints, i a d'altres elements arquitectònics secundaris.

- a. És d'aplicació el règim de compatibilitat amb els colors dels paraments fixats en l'Article 445.
- b. El color dels complements de la façana no pot ser el mateix que el del parament.
- c. En una mateixa façana s'admet un únic color per a tots els complements.

Article 442. Color de la fusteria

1. És el color que s'aplica a portes, balconeres, finestres, persianes i similars.
2. S'admeten les següents games de colors per a la fusteria.

01. Marrons "càlids"	RAL 3004 al 3009
02. Verds foscos	RAL 6000 al 6009
03. Grisos	RAL 7000 al 7033 i RAL 7036 al 7044
04. Marrons "freds"	RAL 8000 al 8015

Article 443. Color de la serralleria

1. És el color que s'aplica a les baranes, reixes i altres elements metàl·lics.
2. S'admeten les següents games de colors per a la serralleria.

01. Blaus foscos	RAL 5000 al 5011
02. Verds foscos	RAL 6003 al 6009
03. Grisos	RAL 7009 al 7022
04. Marrons foscos	RAL 8016 al 8022

3. L'acabat d'aquests colors per a la serralleria haurà de ser necessàriament mat.

Article 444. Pedres

1. Les pedres per a sòcols i altres remats podran ser les següents:

01. Pedra calcària Sant Vicenç
02. Granet gris Quintana
03. Pedra de Vinaixa o Floresta
04. Pedra Sènia o d'Ulldecona
05. Marbre Rosa Girona

2. Els acabats podran ser a tall de serra, buixardats o tosquejats.

3. És d'aplicació el règim de compatibilitat amb els colors dels paraments fixats en l'*Article 445*.

Article 445. Taules de compatibilitats

Els colors admesos per als paraments, els complements i les pedres i el seu règim de compatibilitats és el següent:

parament	preferent	admès	pedra
01. Os	08, 10, 11, 17, 25	02, 03, 04, 05, 18, 28	01, 02, 03
02. Ocre Peguera	05, 08, 10, 11, 25	12, 13, 14, 28	01, 02, 03, 04
03. Beix Sta Caterina	08, 10, 11, 25, 28	01, 05, 12, 13, 14, 18	01, 02, 03, 04
04. Groc Escodines	05, 08, 10, 11	01, 09, 12, 13, 14, 18	01, 02, 03, 04
05. Groc Remei	08, 12, 13	02, 04, 15, 18	01, 02, 03, 04, 05
06. Rosat d'albada	08, 09, 14	03, 04, 05, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 22, 28	01, 02, 05
07. Salmó	08, 12, 13, 14	09, 10, 11, 15, 16, 18	01, 02, 05
08. Sorra	12, 18	03, 13, 15, 16, 17	01, 02, 05
09. Coral	14	03, 07, 08, 12, 13, 15, 16, 21	01, 02, 05
10. Préssec	12, 13, 14, 15	01, 02, 03, 11, 20, 21, 25, 26	01, 02, 03, 04, 05
11. Rosat pit roig	12, 13	01, 02, 03, 10, 14, 15, 18, 20, 21, 25, 26	01, 02, 03, 04, 05
12. Argila (a)	09, 16	15, 18, 25, 26	01, 02, 03, 04, 05
13. Teula	09, 15, 16	08, 18, 25, 26	01, 02, 03, 04, 05
14. Totxo (a)	15, 16, 18	03, 08, 10, 11, 17, 21, 24, 25	01, 02, 03, 04, 05
15. Terracota	25	08, 12, 13, 16, 17, 18,	01, 02, 03, 04, 05
16. Marró		08, 17, 18, 25	01, 02, 03, 04, 05
17. Pedra	08, 18, 25, 28	02, 03, 10, 11, 14, 20, 21	01, 02, 03, 04
18. Gris Sant Vicenç	24, 25	08, 14, 15, 17, 26	01, 02, 03, 04
19. Verd cava (a)	03, 04	01, 02, 05, 10, 16, 17, 18, 25, 27	01, 02
20. Verd Bellavista (a)	05, 11, 25	01, 07, 08, 12, 14, 16, 18, 19, 26	01, 02, 03
21. Verd Bellavista clar	17, 25	02, 14, 18, 26, 28	01, 02, 03
22. Boira del camp	07, 17, 25	01, 02, 03, 08, 11, 18, 20, 21, 28	01, 02
23. Gris clar		18, 24	01, 02
24. Cendra		18, 23	01, 02
25. Gris de la Cova	17, 18	01, 02, 03, 08, 10, 11, 14, 21, 22, 26, 28	01, 02, 03, 04
26. Blau capvespre (a)		06, 08, 11, 14, 17, 18, 23, 25	01, 02
27. Blau fosc		02, 08, 09, 11, 14, 18	01, 02
28. Blau Montserrat	03, 17	01, 02, 06, 08, 10, 14, 20, 23, 24	01, 02

(a) admès com a color del parament en façanes d'amplada inferior a 5 m.

ANNEX III. INDICADORS DE SEGUIMENT I EVOLUCIÓ DEL POUM

La memòria anual de seguiment i evolució del POUM incorporarà els següents indicadors, dels quals es detallen la forma de càlcul i les fonts de les dades. La memòria incorporarà la comparació de l'evolució de cada indicador amb referència a l'any d'aprovació definitiva del POUM i l'any anterior.

	Valors 2014	Tendència	Metodologia
1. Ocupació del sòl			
superfície (en m2) dins de PAU o PMU	1.056.078,00 m ²	>	planejament vigent
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície de PAU reparcel·lats/superfície total PAU i PMU	11,57 %	>	desenvolupament planejament PAUp
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície (en m2) dins de PAU o PMU urbanitzats	0,00 m ²	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície dins de PAU o PMU urbanitzats/superfície total PAU i PMU	0,00 %	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície (en m2) dins de PPU	1.535.073,00 m ²	>	planejament vigent
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície (en m2) dins de PPU reparcel·lats	848.860 m ²	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície dins de PPU reparcel·lats/superfície total PPU	55,30 %	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície (en m2) dins de PPU urbanitzats	280.681 m ²	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície dins de PPU urbanitzats/superfície total PPU	18,28 %	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície (en m2) en sòl urbanitzable no delimitat	563.550,84 m ²	=	planejament vigent
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície de SND reparcel·lats/superfície total SND	0,00 %	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície en sòl urbanitzable no delimitat reparcel·lat/superfície sòl urbanitzable no delimitat	0,00 %	=	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
superfície en Ha de PTGMF+PSF+PO	350 ha	>	
Centre de propietat forestal (Departament d'agricultura, Generalitat de Catalunya)			
% de Superfície de PTGMF+PSF+PO/superfície de la zona 10	22,06 %	>	superfície clau 10 planejament vigent 1.586,93 ha
Centre de propietat forestal (Departament d'agricultura, Generalitat de Catalunya)			
superfície en Ha de DO, IGP, producció agrícola ecològica	750 ha	>	
Departament d'Agricultura, Consells reguladors de les DO i IGP, entitats locals (l'ERA)			
% de superfície de DO, IGP, producció agrícola ecològica/ superfície de les zones 10, 11, 12 i 13	26,91 %	>	superfície claus 10, 11, 12 i 13 planejament vigent 2.786,78 ha
Departament d'Agricultura, Consells reguladors de les DO i IGP, entitats locals (l'ERA)			

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

	Valors 2014	Tendència	Metodologia
2. Habitatge			
població total a la ciutat	76.170 hab	>	
Ajuntament de Manresa. Secretaria			
nombre d'habitatges a la ciutat	32.827 u		nombre total de béns immobles d'ús residencial
Ajuntament de Manresa. Serveis financers			
% habitatges buits sobre el total d'habitatges a la ciutat i per barris	21,00 %	<	cens d'habitatges desocupats
Ajuntament de Manresa. Serveis financers			
nombre d'habitatges nous x mitjana d'habitants per llar / increment de població	0,53	=	mitjana d'habitants per llar 2,32 hab
Ajuntament de Manresa. Territori			
preu de l'habitatge lliure a la ciutat (preu mig)	1.568,92 €/m ²	=	
Generalitat de Catalunya. Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge			
preu del lloguer lliure a la ciutat (preu mig)	6 €/m ²	=	
Cambra de la propietat			
preu de venda de l'habitatge de protecció a la ciutat	1.182,48 €/m ²	=	
Generalitat de Catalunya. Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge			
preu de lloguer de l'habitatge de protecció a la ciutat	4 €/m ²	=	
Generalitat de Catalunya. Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge			
nombre d'habitatges amb llicències de rehabilitació concedides	3	>	
Ajuntament de Manresa. Territori			
nombre d'habitatges amb llicències d'obra nova concedides	7	>	
Ajuntament de Manresa. Territori			
edificis sotmesos a requeriment d'intervenció per ITE	96	>	
Ajuntament de Manresa. Territori			
3. Mobilitat			
ferrocarril: Mitjana diària de viatgers per cada estació	950	>	
FGC i RENFE			
autobús: nombre de viatges/any per Kilòmetres recorreguts/any	4,20	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
kilòmetres de carril bici	15,39 km	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
superfície (en m2) de reurbanització en clau "a"	123.500 m ²	>	
Ajuntament de Manresa. Territori			
zona exclusiva per a vianants (Ha)	4,60 ha	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
% voreres > 1,5 metres d'amplada	76,00 %	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
% parades de bus amb entorn adaptat (150 metres)	18,18 %	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
plACES d'aparcament a la calçada	12.600 u	<	pla de mobilitat
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
repartiment modal intern (privat-transport públic-a peu)	73-4-23 %		pla de mobilitat
Enquesta de Mobilitat Quotidiana (EMQ) a tot Catalunya			
índex de motorització (turismes i motocicletes)	0,63	=	total vehicles 2013 48.035 u
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
freqüència de pas mitjana del transport públic (hores de servei / expedicions dia)	0,03	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
% targetes T-10 sobre títols emesos	45,00 %	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
velocitat comercial de la xarxa de busos urbana	11,82 km/h	>	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			
temps mitjà dels desplaçaments	17,90 minuts	=	
Ajuntament de Manresa. Mobilitat			

	Valors 2014	Tendència	Metodologia
4. Paisatge			
kilòmetres de la xarxa de camins	184,80 km	>	
Ajuntament de Manresa. Medi ambient			
nombre de Ha incloses i desenvolupades en Plans Especials o altre tipus d'actuacions de millora i/o restauració paisat	94,50 ha	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície d'espais lliures urbanitzats per superfície d'espais lliures qualificats	27,75 %	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
% de superfície d'espais lliures urbanitzats per superfície d'espais lliures de titularitat pública	84,80 %	>	desenvolupament planejament
Ajuntament de Manresa. Territori			
5. Biodiversitat			
Riquesa mitjana d'ocells en temporada de nidificació (quadricules UTM 1x1km)	46,98	>	mitjana aritmètica dels valors de riquesa (número d'espècies d'ocells presents en temporada de nidificació) de les quadricules contingudes o parcialment contingudes dins el terme municipal
Institut Català d'Ornitologia/SITXell			
Ha de SNU ocupades per hàbitats d'interès comunitari, hàbitats d'interès comarcal i hàbitats d'espècies amenaçades	790,7 ha	>	sumatori de l'àrea dels polgons en SNU on s'identifiquen hàbitats d'interès comarcal i/o hàbitats on s'identifiquen espècies amenaçades
Departament de Territori i Sostenibilitat. Cartografia ambiental			
Índex de Shannon aplicat a la diversitat de cobertes del SNU (exclosos usos i activitats que fragmenten el territori)	2,26	>	càlcul de l'Índex de Shannon a partir de les cobertes en SNU identificades en el MCSC (CREAF), tractant els polgons d'activitats i usos que fragmenten el territori com a una única coberta
CREAF. MCSC			
6. Energia			
% de certificació energètica A sobre el total d'habitatges certificats	0,1 %	>	
ICAEN			
% d'habitatges amb certificació energètica sobre el total d'habitatges	10,55 %	>	
ICAEN			
% de vehicles amb antiguitat superior a 10 anys sobre el total de vehicles	35,00 %	<	
IDESCAT			
7. Aigua			
consum registrat d'aigua d'abastament (m3/any) respecte total d'habitants	74,73 m3/hab/any	<	
Aigües de Manresa			
consum domèstic d'aigua per càpita (l/hab dia) mesurat en comptadors	204,73 l/hab dia	<	
Aigües de Manresa			
rendiment de la xarxa de distribució	72,80 %	>	
Aigües de Manresa			
índex de qualitat biològica dels rius Llobregat i Cardener i la riera de Rajadell (BILL-BMWP')	<60	>	
Aigües de Manresa			
promig dels valors mensuals de cabals tractats a l'EDAR	28.390 m3/dia	<	
Agència catalana de l'aigua / Aigües de Manresa			
percentatge de la població connectada a la xarxa de sanejament sobre la població total	95,00 %	>	
Aigües de Manresa			

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

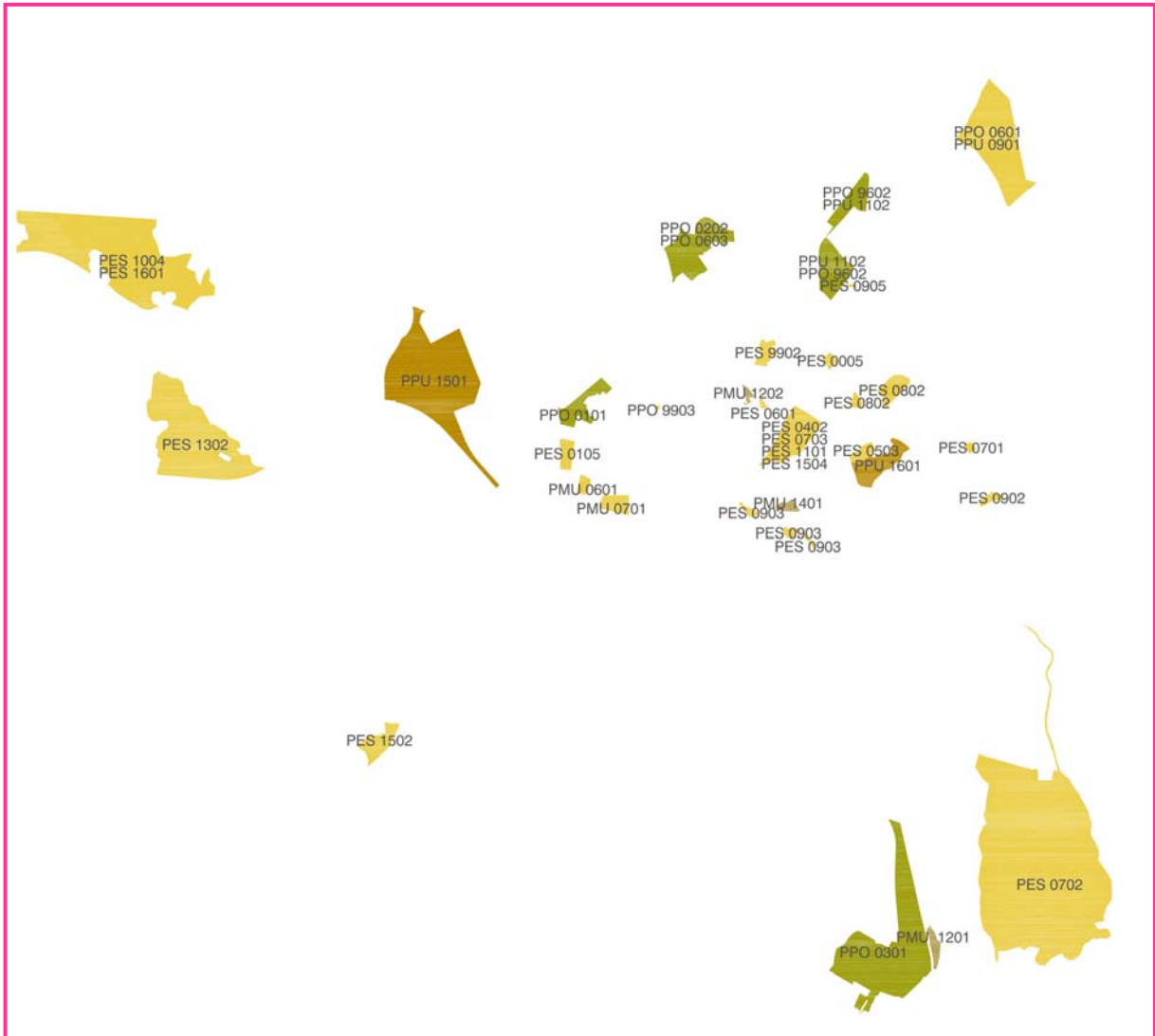
	Valors 2014	Tendència	Metodologia
8. Aire			
nombre de dies a l'any amb valors diferents dels paràmetres CO, NOx, SOx, O3 i partícules que superen els líndars re Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat	11	<	
9. Residus			
nombre de contenidors per fracció Ajuntament de Manresa. Medi ambient	2.142 u	>	
ratio d'habitants per contenidor Ajuntament de Manresa. Medi ambient	35 hab	<	
percentatge de residus recollits selectivament sobre el total de residus generats Ajuntament de Manresa. Medi ambient	38,59 %	>	
percentatge de residus recollits selectivament i valoritzats sosteniblement sobre el total de recollida selectiva Ajuntament de Manresa. Medi ambient	38,59 %	>	

ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR

El POUM manté la vigència de les figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat següents:

CODI	NOM	APROVACIO
PPO 9602	LA PARADA	17/02/1999
PPU 1102		25/05/2012
PPO 0101	TOSSAL DELS CIGALONS 2	13/03/2002
PPO 0202	CONCÒRDIA	17/03/2004
PPO 0603		20/11/2006
PPO 0301	ELS COMTALS 1	15/10/2003
PPO 0601	PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES	09/07/2007
PPU 0901		19/05/2010
PPU 1501	PLANA DEL PONT NOU	09/03/2017
PPU 1601	SAGRADA FAMÍLIA	27/09/2017
PES 9902	CERDANYA	15/09/2003
PES 9903	EDIFICI PIELSA	22/03/2000
PES 0005	AUXILIAR TÈXIL MANRESANA	31/10/2002
PES 0105	ASCENSORS HABITATGES AVECREM	14/11/2001
PES 0402	FÀBRICA NOVA	15/12/2004
PES 0703		22/03/2008
PES 1101		27/07/2012
PES 1504		28/04/2016
PES 0503	NOUS NUCLIS ESCALA SAGRADA FAMÍLIA	02/03/2006
PES 0601	VIC 90	20/09/2007
PES 0701	SALA FESTES TRULLOLS	24/01/2008
PES 0702	CENTRE TRACTAMENT DE RESIDUS	22/03/2011
PES 0802	ASCENSORS FONT DELS CAPELLANS	30/09/2008
PES 0804	CATÀLEG I PLA ESPECIAL PATRIMONI	18/04/2011
PES 0902	GIMNÀS ELS TRULLOLS	15/12/2009
PES 0903	FAÇANA SUD ST BARTOMEU/ESCODINES	15/12/2009
PES 0905	POTEMKIM	15/12/2009
PES 1002	CATÀLEG PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES	16/05/2011
PES 1004	SÒL NO URBANITZABLE EL MOLÍ	02/11/2011
PES 1601		23/01/2017
PES 1104	MODIFICACIÓ CATÀLEG DE MASIES	30/10/2013
PES 1302	TORRE LLUVIÀ	30/04/2015
PES 1502	CELLER COOPERATIU DE SALELLES	01/02/2017
PMU 0601	DOS DE MAIG	19/10/2006
PMU 0701	MOSSÈN VALL	30/09/2008
PMU 1201	COMTALS	30/10/2013
PMU 1202	CAN ROQUETA	04/12/2013
PMU 1401	CLINICA SANT JOSEP	28/04/2016

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal



- Modificacions provinents del PLA.POU 1801 Oratori la Cova : blau
- Modificacions provinents del PLA.POU 1803 Reordenació PAU Segre : vermell
- Modificacions provinents del PLA.POU 1805 Precisió AIP en SNU: verd
- Modificacions provinents del PLA.POU 1902 Creu del Tort: lila
- Modificacions provinents del PLA.POU 2102 Modificacions puntuals de la Normativa: rosa
- Modificacions provinents del PLA.POU 2103 Modificació de la normativa Plantes baixes: carbassa
- Modificacions provinents del PLA.POU 2203 Hospital de Sant Andreu: turquesa
- Modificacions provinents del PLA.POU 2104 Àmbit del PMU 023 Concòrdia: groc
- Modificacions provinents del PLA. POU 2101 col.lector fàbriques vermella i blanca: verd fosc
- Modificacions provinents del PLA.POU 2204 Modificacions normativa 2: marró