



Anunci d'aprovació definitiva del Text Refós del Pla de Millora Urbana 01 Fontellas i l'informe de sostenibilitat ambiental.

El Ple de l'Ajuntament de Cardona, en sessió extraordinària celebrada el dia 12 d'abril de 2022, va adoptar els següents acords:

Primer.- Aprovar definitivament el Text refós del Pla de Millora Urbana 01 Fontellas i l'informe de sostenibilitat ambiental, que complementa i desenvolupa la modificació puntual del POUM amb la seva ordenació dels terrenys dels àmbits del PAU 03 Fontelles i PMU 01 Fontellas de Cardona, amb les següents condicions:

- D'acord amb l'article 136.2 del Decret 305/2006, les persones propietàries han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector. D'acord amb això, una vegada estigui aprovat definitivament el document, caldrà condicionar la publicació del PMU, a la formalització de dipòsit de dita fiança.
- D'acord amb el punt precedent, prenent com referencia l'import de les obres d'urbanització que figuren a l'estudi econòmic del PMU, l'import de la fiança és:
 $666.905,38\text{€} \times 0.12 = 80.028,64\text{€}.$

Segon.- Traslladar aquests acords i trametre el Text refós del Pla de Millora Urbana 01 Fontellas i l'informe de sostenibilitat ambiental aprovats definitivament, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central als efectes escaients, per la seva posterior publicació.

La qual cosa es fa pública en compliment del que disposen els articles 8.5c), 88 i 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, havent-se remès a la Comissió Territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central la documentació tècnica i administrativa completa, a l'efecte d'informació, coordinació i arxiu, i advertint-se que, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 d juliol de la Jurisdicció Contenciosa-Administrativa, contra l'acord referit pot interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar a partir del dia següent a la publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de la Província i al DOGC, o qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

A continuació es procedeix a publicar les Normes Urbanístiques del Pla de Millora Urbana 01 Fontellas, en annex I a aquest anunci.



Annex I

Normes Urbanístiques

Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Art. 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de pla de millora urbana i respecta en totes les seves determinacions el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en la seva nova redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (d'aquí en endavant TRLUC) i del Reglament de desenvolupament de la TRLUC, Decret 305/2006 (d'aquí en endavant RLUC).

Art. 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla de millora urbana 01 Fontellas és el Sector de la Coromina, assenyalat gràficament als plànols d'ordenació, i es troba delimitat al terme municipal de Cardona, on limita al nord amb la carretera C-1410a, a ponent amb carrer AV. De la Pau del nucli urbà, i al sud i a llevant amb zona forestal.

Art. 3. Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del TRLUC.

Art. 4. Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla de Millora Urbana obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art. 5. Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla d'Ordenació urbanística municipal de Cardona en les seves normes urbanístiques i Annex normatiu en la fitxa del sector PMU01 FONTELLAS.

Art. 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfície dels àmbits superiors al 5%.



Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana es despleguen en els següents documents:

- I. Memòria*
- II. Informe Mediambiental*
- III. Normes Urbanístiques*
- IV. Pla d'etapes i avaluació econòmic.*
- V. Plànols d'informació i ordenació urbanística*

CAPÍTOL 2n.GESTIÓ

Art. 8. Sistema d'Actuació

- 1. La iniciativa per a l'execució del Pla de Millora Urbana correspon als propietaris majoritaris 1 i 4 del sector, que hauran de fer-ho seguint el que preveu la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març.*
- 2. Es defineix com a Sistema d'Actuació per l'execució Pla de Millora Urbana el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.*
- 3. Els criteris de gestió es detallen en les determinacions dels Estatuts i Bases d'Actuació pels quals es regirà la Junta de Compensació.*
- 4. El Pla de Millora Urbana, si cal, es podrà desenvolupar en polígons i etapes independents.*

CAPÍTOL 3r.RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9. Elements de regulació.

- 1. La regulació jurídico-urbanística del sòl inclòs en el Pla de Millora Urbana està determinada pels següents elements:*

Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

Assignació d'usos detallats del Sòl mitjançant la seva qualificació en Sistemes i Zones.

Art. 10. Deures i càrregues derivats del Pla de Millora Urbana.

- 1. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament a favor de l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, a parcs i jardins públics i a equipaments. També hauran de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- 2. Correran, també, a càrrec dels propietaris del sector les obres d'urbanització.*



L'Ajuntament es farà càrrec del 10% d'aquestes obres, corresponents al 10% de l'aprofitament mitjà.

- 3. Els terrenys de cessió obligatòria hauran de ser lliurats a l'Ajuntament després de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana i abans de la publicació de l'EDICTE de l'aprovació, igual que la garantia per les obres d'urbanització.*

Art. 11. Garanties.

- 1. En totes les actuacions prèvies a les obres d'urbanització se seguiran les prescripcions de la Llei d'Urbanisme 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), podent l'Ajuntament establir les fiances que consideri oportunes.*

CAPÍTOL 4t. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art.12. Règim General.

El Pla de Millora Urbana es desenvoluparà a partir de l'aplicació de les determinacions gràfiques dels Plànols d'Ordenació, de les Condicions d'Edificació i Ús, incloses en el Capítol 6è. d'aquest document, i del Projecte d'Urbanització.

Per al desenvolupament del Pla també podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació, que precisaran, ajustaran, o modificaran parcialment, les determinacions d'ordenació física del pla.

Art. 13. Projecte d'Urbanització.

El Projecte d'Urbanització que es redacti pel desenvolupament del pla, a més a més de les condicions corresponents a la documentació bàsica del Pla de Millora Urbana, s'ajustarà a les condicions tècniques detallades en els plànols d'Ordenació i el Capítol 7è. d'aquestes Ordenances.

Art. 14. Projectes de Parcel·lació.

Les parcel·lacions hauran de distribuir el sòl d'aprofitament privat de manera que cada edifici es pugui resoldre com a unitat edificadora sencera. Malgrat això, serà possible subdividir-los en propietats diferents d'acord amb allò que es diu sobre parcel·lació a la regulació dels tipus d'edificació.

CAPÍTOL 5è. SISTEMES. PARÀMETRES. USOS

Art. 15. General.

A efectes d'aplicació de les condicions d'urbanització, edificació i ús, previstes en les



Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació vigent, el pla distingeix entre:

- 1. Sistemes.*
- 2. Àrees d'edificació i aprofitament privat.*

Art. 16. Sistemes.

Són els sistemes locals o generals, que completen "l'Estructura General i Orgànica del Territori" en el sector, i en aplicació de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació vigent.

El Pla de Millora Urbana distingeix entre els sistemes següents:

Sistema viari; clau X

Sistema d'espais lliures, Clau V, subzona d'espais lliures urbans clau V1

Sistema d'equipaments i dotacions; clau E

Art. 17. Vialitat i Aparcaments.

En els plànols de projecte O-06 "Replanteig general" i es defineixen el traçat, les alineacions, les rasants, i el detall d'urbanització de totes les vies de comunicació.

Aquesta definició general de la urbanització de les vies de comunicació del sector, es desenvoluparà i detallarà a través del Projecte d'Urbanització.

Per la regulació específica d'aquest sistema s'atendran les especificacions que el Pla General defineix en el capítol segon, articles del 59 al 65, de les Normes Urbanístiques.

Art. 18. Equipaments.

Els equipaments es defineixen en el plànol d'ordenació número O-01 "Zonificació general", a escala 1/750, sobre parcel·la situada al marge occidental del vial perimetral de llevant, enclavada en la mateixa illa que l'espai de zona verda i els edificis plurifamiliars.

En aquestes parcel·les es preveu la construcció d'edificis d'ús compatible amb la seva qualificació, limitats als usos següents:

- Educatiu (Centres docents, públics o privats, i annexos esportius),*
- Sanitari – assistencial (Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari)*
- Socio-cultural (Centres o instal·lacions per a congressos, exposicions, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari i annexos esportius i recreatius relacionats amb la finalitat més general de caràcter cultural)*
- Administratiu o Esportiu recreatiu -Equipaments esportius i recreatius l'aire lliure. Edificacions i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o d'expansió; balnearis i establiments de banys i d'altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i serveis annexos.*

La regulació dels equipaments queda especificada en el Pla General d'Ordenació, en la capítol segon de les Normes Urbanístiques, articles del 74 al 76.



Art. 19. Sistemes d'espais lliures. Clau V. Subzona V1, espais lliures urbans.

En aquest sistema s'inclouen les zones lliures concentrades en la illa més Oriental, desenvolupades al llarg de l'illa i envoltant les edificacions. Totes elles s'integraran en l'ordenació general del Sector.

En el plànol número O-01 "Zonificació general" es delimiten les àrees que pertanyen a aquest sistema.

Les intervencions i els usos d'aquests espais queden regulades en el Pla General d'Ordenació, en el capítol segon de les Normes Urbanístiques, articles del 67 al 68.

Art. 20. Regulació de paràmetres específics.

Aquest Pla de Millora Urbana adopta, per tot el que no es regula específicament en els articles següents, la regulació dels paràmetres específics que fixen la Normativa Urbanística i les Ordenances d'Edificació del Pla General d'Ordenació vigent.

Art. 21. Usos.

El Pla de Millora Urbana desenvolupa la regulació d'usos del Pla General vigent, adaptant l'ús global i els usos compatibles previstos a les tipologies d'edificació que es defineixen.

CAPÍTOL 6è. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 22. Tipus d'edificació.

En aquest Pla de Millora de Urbana es defineixen tres tipus d'edificacions que es corresponen amb les tipologies següents:

- *Edificis aïllats d'habitatges plurifamiliars.*
- *Edificis aïllats d'habitatges unifamiliars en filera.*
- *Edificis aïllats d'habitatges unifamiliars en ciutat jardí.*

En els següents articles es regulen les condicions específiques d'edificació per a cada un dels tipus d'edificis que defineix el Pla de Millora Urbana.

En els plànols d'ordenació número 6 "Regulació de l'edificació" a escala 1:750 es defineixen les alineacions, la forma, l'alçada i la situació dels edificis, així com alguns paràmetres que aquí es regulen i una aproximació indicativa de les diverses tipologies.

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Cardona.

Art. 23. Edificis aïllats d'habitatges plurifamiliars. Clau 3d1

Son els conjunts edificatoris o conjunts de sectors urbans, que per la singularitat de les seves volumetries, no admeten el grau de generalització tipològica de la resta de zones. Correspondran a Zona residencial de Volumetria específica Clau 3. Subzona 3d1 – Plurifamiliar amb volumetria específica-, amb les següents condicions particulars:

En aquest Pla de Millora Urbana, aquestes edificacions corresponen a edificis amb habitatges en règim de protecció oficial.

a) Sistema d'ordenació.

Es fixa el tipus d'ordenació oberta, en la seva modalitat de volumetria específica. Les alçades reguladores, la profunditat edificable i el tipus edificable s'ajustaran a l'existent en cada nucli delimitat i es delimiten als plànols normatius del pla.

b) Parcel·la.

La parcel·la mínima es fixa en la superfície equivalent a la unitat mínima d'adjudicació, que definirà el projecte de reparcel·lació, i que no serà inferior a 650 m².

c) Alçada reguladora.

- 1. L'alçada reguladora màxima es fixa als plànols normatius del pla en:*
 - PB i 2 plantes pis.....10,00 m.*
- 2. El punt de referència de l'alçada reguladora màxima es prendrà en referència a la cota de la vorera, i seguint les regles que fixa el Pla General per al tipus d'edificació aïllada.*

d) Plantes

- 1. L'alçada lliure de la planta baixa serà com a mínim de 3 metres; i les plantes pis tindran un mínim interior lliure de 2.60m.*
- 2. La planta baixa se situarà entre 0,60 cm per sobre i 0,60 cm per sota de la rasant del vial en els punts de major i menor cota, respectivament, corresponent al front de la parcel·la.*
- 3. Es permetrà la construcció de dues plantes sota rasant, amb una alçada lliure mínima de 2.20m, en qualsevol punt. La projecció de la planta soterrani quedarà inscrita dins del gàlib màxim edificatori, podent sortir de la projecció de planta baixa.*

e) Perímetre regulador.

- 1. És la línia que defineix els límits exteriors de l'edifici i que es reflecteix en el*

plànol número O-02 escala 1:750, separant-se un mínim de 3m a l'indors i front de vial.

2. En el mateix plànol número O-02 es fixen les línies del perímetre que són obligatòries, en aquest cas, les alineacions que fan front als vials.

f) Ordenació de volums.

El Pla de Millora Urbana permet una certa flexibilitat en l'ordenació dels volums definits en els plànols, sempre complint les condicions següents:

- No es pot superar ni l'edificabilitat total ni el nombre d'habitatges assignats a cada bloc.
- S'han de respectar les façanes amb alineacions obligatòries indicades en els plànols.
- No es permet l'aprofitament sota coberta vinculat a l'habitatge, si per altres usos.
- Sense variar el nombre d'habitatges, aquests podran augmentar la seva superfície prevista en detriment de superfície destinada a altres usos compatibles, tot dins del mateix bloc.

La unitat mínima d'edificació objecte de projecte arquitectònic únic, correspondrà a les unitats mínimes d'adjudicació del projecte de reparcel·lació, amb el criteri que siguin sempre edificis complets.

g) Tanques.

Es seguiran els paràmetres definits en les disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació, de l'art. 210 del POUM.

1. Les tanques o murs de tancament de parcel·la enfront del carrer o espai d'ús públic hauran de ser de material opac fins a una alçària màxima de 0'60 m i la resta, fins un màxim total d'1'80 m, podran completar-se mitjançant tanques vegetals i enreixats metàl·lics.

h) Reculades.

1. No es permeten reculades ni reculades en les façanes que afronten el carrer.
2. Per a la resta de façanes se seguiran els criteris que fixa el Pla General d'Ordenació per a les modificacions a través de Plans de Millora o de Plans Especials.

i) Cossos sortints.

1. Només es permeten els cossos sortints oberts, dins del gàlib edificatori i

sempre respectant les distàncies de separació a partions i carrer.

- 2. Aquests cossos tindran una sortida màxima d'1 metre i no ocuparan més de dues terceres parts de les façanes.*
- 3. Els ràfecs de coberta podran sobresortir 60 cm. com a màxim del pla de façana.*

j) Coberta.

- 1. Les cobertes seran inclinades i tindran un pendent màxim del 35%.*
 - 2. L'espai sota coberta podrà ser utilitzable per serveis comuns de l'Edifici. S'admetran els terrats plans integrats dins la vessant de les cobertes, que compleixin amb les següents condicions:*
 - a. L'ocupació del terrat respecte la vessant no superarà el 30%.*
 - b. La projecció horitzontal dels límits dels terrats integrats, complirà en general les separacions mínimes següents: 1 metre a mitgeres; 1,5 metres a ràfecs i careners.*
- k) A la vessant de coberta que no contingui el terrat s'admetrà la col·locació de finestres tipus claraboies, integrades dins la mateixa pendent de la coberta, i que compliran les següents determinacions:*
- a. Un màxim de dues finestres de mides no superiors a 1,20 x 1,20 metres, essent ambdues iguals.*
 - b. Es col·locaran alineades i paral·leles a la línia que formin la intersecció del pla de façana amb la prolongació del pla de la coberta i compliran les separacions mínimes següents: 1m a mitgeres; 1m a ràfecs i careners.*
- l) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00 metres. Les plantes soterrani i semisoterranis no comptabilitzaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat.*
- m) Els sistemes de contenció han de ser a base de pedra natural o terra armada, o altres sistemes similars que garanteixin com a mínim, el mateix nivell d'impacte visual i adequació a la topografia existent. L'alçada màxima dels murs de contenció serà de dos metres, excepte en els casos que formin part de la composició de façana de les edificacions, limitats en tot cas a l'alçada corresponent a planta baixa de l'edifici.*
- n) El pendent màxim dels talussos serà d'un 100%.*
- o) Caldrà garantir el correcte manteniment, urbanització i enjardinament de l'espai lliure privat a càrrec dels propietaris.*
- p) Es preveurà un mínim d'una plaça d'aparcament interior per cada habitatge o per cada 100m² de superfície construïda d'altres usos.*
- q) Condicionants estètics:*
- Les cobertes de les edificacions seran de teula de color vermellós i uniforme per a tot el conjunt edificatori .*

- *Resta prohibida la utilització de lloseta ceràmica i enrajolats en els paraments exteriors.*
- *Els materials empleats seran similars a les edificacions ja existents d'altres conjunts de l'àmbit i, en general, compatibles amb les de l'entorn immediat.*

r) Condicions d'ús.

3. *L'ús preferent és el residencial en la modalitat de plurifamiliar, sent també compatible l'ús comercial.*

En compliment als criteris de localització i ordenació de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 en el sentit que, en la zona esmentada i atès el seu caràcter residencial, només és possible la implantació de les categories d'establiments comercials següents:

-Els PEC no singulars, sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT.

-Els ECS detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT.

Art. 24. Condicions específiques de la subzona 3c5 Fontellas

Correspon a l'opció d'edificis aïllats amb agrupacions d'habitatges unifamiliars en filera, Clau 3c, subzona 3c5 Fontellas (habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 5), amb les següents condicions particulars:

a) Sistema d'ordenació:

-Es fixa el tipus d'ordenació unifamiliar en filera en la modalitat de volumetria específica, però seguint les alineacions a vial obligatòria segons es disposa en plànol

O-03 Regulació de l'edificació.

-Composició: Cada unitat d'edificació disposarà d'un pati anterior, un altre posterior i un lateral en les edificacions que ocupen els extrems de cada grup.

b) Parcel·la.

1. *La parcel·la mínima es fixa en 200 m².*
2. *La façana mínima per habitatge es fixa en 5 metres.*

b) Edificabilitat neta.

1. *L'edificabilitat neta màxima ve definida en el plànol normatiu de regulació de l'edificació, amb un màxim de 180m² per habitatge*

c) Alçada reguladora:

1. *L'alçada reguladora màxima es fixa en 7 m per a PB+1 planta.*

2. *El punt de referència de l'alçada reguladora màxima es prendrà en referència a la cota de vorera, i seguint les regles del Pla General per el tipus d'edificació aïllada.*

d) Alçada lliure.

L'alçada lliure de les plantes serà, com a mínim, de 2,70 metres. Les plantes soterrani i semisoterranis no comptabilitzaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

e) Soterranis

En les plantes soterrani, solament es permetran els usos de garatges i magatzems. Als efectes de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouen les superfícies de les plantes soterranis que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny.

L'ocupació màxima de les plantes soterrani serà igual a la màxima admesa per a la planta baixa.

f) Garatges

És obligatori preveure un aparcament dins de cada parcel·la.

g) Coberta.

Les cobertes seran inclinades i tindran una pendent màxima del 35%. Hauran de ser de doble pendent, quedant el carener a una distància mínima de 3,50 metres mesurada en projecció horitzontal des del pla de façana. L'espai sota coberta podrà ser habitable sempre que formi part de l'habitatge inferior i no tingui accés independent. S'admetran els terrats plans integrats dins la vessant de les cobertes, que compleixin amb les següents condicions:

1. *L'ocupació del terrat respecte la vessant no superarà el 30%.*
2. *La projecció horitzontal dels límits dels terrats integrats, complirà en general les separacions mínimes següents: 1 metre a mitgeres; 1,5 metres a ràfecs i careners.*
3. *Es permet adossar el terrat a una de les mitgeres sempre que la distància a l'altre sigui major o igual a 2 metres.*

A la vessant de coberta que no contingui el terrat s'admetrà la col·locació de finestres tipus claraboies, integrades dins la mateixa pendent de la coberta, i que compliran les següents determinacions:

1. *Un màxim de dues finestres de mides no superiors a 1,20 x 1,20 metres, essent ambdues iguals.*
2. *Es col·locaran alineades i paral·leles a la línia que formin la intersecció del pla de façana amb la prolongació del pla de la coberta i compliran les separacions mínimes següents: 1m a mitgeres; 2 metres a ràfecs i careners.*

h) No s'admeten les construccions auxiliars.

i) Separacions.

Separació de l'edificació: L'edificació ha de separar-se un mínim de 3 metres respecte l'alineació del vial, que serà obligatòria segons es disposa en plànol O-03 Regulació de l'edificació, i 3m també respecte a les partions en els extrems de cada grup d'habitatges, i 6 metres respecte del fons de la parcel·la.

j) *Condicions d'ús*

- *Habitatge unifamiliar.*
- *Comercial limitat a 200 m2 de sostre.*
- *Públic: limitat a 200 m2 de sostre.*
- *Industrial: limitat a la Categoria 1A i en planta baixa.*

k) *Ocupació màxima:*

- *Serà del 50%*

l) *Nombre màxim d'unitats d'edificació continuus per grup: 7 habitatges*

m) *No s'admetran cossos sortints tancats; els cossos sortints oberts tindran un vol màxim de 60 cm. des del pla de façana, i han de respectar les distàncies mínimes a partions. Els ràfecs de coberta podran sobresortir 60 cm. com a màxim del pla de façana.*

n) *Les tanques podran ser de material opac fins a 1 m. d'alçada i la resta fins a 1,80 m. d'elements vegetals, gelosia o filat metàl·lic.*

o) *Els sistemes de contenció han de ser a base de pedra natural o terra armada, o altres sistemes similars que garanteixin com a mínim, el mateix nivell d'impacte visual i adequació a la topografia existent.*

L'alçada màxima dels murs de contenció serà de dos metres, excepte en els casos que formin part de la composició de façana de les edificacions, limitats en tot cas a l'alçada corresponent a planta baixa de l'edifici.

p) *El pendent màxim dels talussos serà d'un 100%.*

q) *El projecte d'edificació haurà de ser únic per a cada conjunt edificatori definit al Pla Especial, amb uns mateixos criteris respecte colors i acabats, que no desentonin en l'entorn i una composició unitària respectant els límits edificatoris indicats en la documentació gràfica adjunta.*

r) *Condicionants estètics:*

- *Les cobertes de les edificacions seran de teula de color vermellós i uniforme per a tot el conjunt edificatori .*

- *Resta prohibida la utilització de lloseta ceràmica i enrajolats en els paraments exteriors.*
- *Els materials empleats seran similars a les edificacions ja existents d'altres conjunts de l'àmbit i, en general, compatibles amb les de l'entorn immediat.*

Art. 25. Condicions específiques de la subzona 4f bis Fontellas

Comprèn els edificis que es podran fer en la parcel·lació que per a habitatges unifamiliars aïllats, Clau 4, subzona 4f bis Fontellas, que fixa el Pla General d'Ordenació, amb les següents condicions particulars.

a) Sistema d'ordenació

1. *Es fixa el tipus d'ordenació oberta en la seva modalitat d'edificació aïllada o aparellada.*
2. *El Pla de Millora urbana fixa en el plànol número O-02 a escala 1:750 una parcel·lació que correspon al màxim de parcel·les possibles. Per variar aquesta parcel·lació caldrà sempre un projecte de parcel·lació i haurà de ser en el sentit d'augmentar la superfície de les parcel·les, disminuint-ne el nombre.*
3. *Atès el que disposa l'art. 125 del POUM sobre l'agrupació de dues edificacions, el projecte edificatori de cada dos habitatges aparellats haurà de ser únic i quedarà regulat pel que disposa els plànols 02m d'Ordenació i Parcel·lació del present Pla de Millora Urbana; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats hauran de redactar un projecte únic per als dos habitatges, per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt, tot i que es pugui construir en dues fases.*

b) Parcel·la.

1. *La parcel·la mínima es fixa en 350 metres quadrats. i tindrà una forma que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim de 15 metres.*
2. *La façana mínima de la parcel·la a carrer serà també de 10 metres.*

c) Edificabilitat neta.

1. *Es fixa una edificabilitat neta de 0,721 m² de sostre per m² de parcel·la, amb un màxim de 251,42 m² per habitatge.*

d) Ocupació.

1. *L'ocupació en planta de tots els edificis que es construeixin a la parcel·la no podrà superar el 40% de la seva superfície.*

2. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació no podran ser objecte de cap altre aprofitament que no sigui el de jardí privat.

e) Alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 10,00 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pisos.
2. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es prendrà en el centre de l'edifici i tindrà com a referència la cota de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
3. Les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de més/menys 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.

f) Coberta.

1. La coberta serà plana o inclinada amb pendent no superior al 30%. Serà unitari per a cada conjunt de dos habitatges.
2. Graonat de l'edificació: no es produirà cap tipus d'esglaonament en el ràfec de la façana a vial dels habitatges aparellats.

g) Separacions.

Les separacions dels edificis als límits de parcel·la seran de 3 metres respecte als vials i de 2 metres respecte a les parcel·les veïnes, excepte al llindar d'aparionament.

h) Construccions auxiliars.

No es permeten les construccions auxiliars.

i) Tanques.

1. Les tanques que limitin amb espais públics hauran de respectar les alineacions i rasants d'aquests espais.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1.50 metre de mitjana en tots els casos.

Per sobre d'aquestes hi podrà haver una tanca lleugera o vegetal de 0,70 metres d'alçada, fins a un màxim total de 2.20m segons el que disposa l'art. 229 del POUM per a tanques en edificacions aïllades.

j) Adaptació topogràfica.

Segons disposa l'art. 230 del POUM per a Adaptació topogràfica i moviment de terres en edificació aïllada, en els casos en que sigui imprescindible l'anivellament del terreny mitjançant terrasses, aquestes es disposaran de manera que la corba de cada una d'elles compleixi les condicions següents:

1.- Les plataformes d'anivellament junt a les partions de la parcel·la no podran situar-se a 1'60 metres per sobre o per sota de la cota natural de la partió.

2.- Aquestes plataformes a l'interior de les parcel·les, excepte els soterranis, s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin un talús ideal de pendent 1:3 (alçària : base), traçat des de les cotes possibles en les partions, per sobre o per sota.

3.- Els murs d'anivellament de terres de les partions no tindran una alçària superior a 1'60 metres per sobre o per sota la cota natural d'aquest terrenys. Els murs interiors de contenció de terres no sobrepassaran els 3'20 metres en la seva cara vista

Si, degut al moviment de terres en una parcel·la, s'hi aboquen aigües sobre una o varies partions, el propietari queda obligat a construir una xarxa de drenatge interior en la seva parcel·la, per tal de recollir les aigües de rec o de pluja.

Els murs de contenció de terres en l'alineació del carrer, podran tenir 3.20m d'alçada per acollir el garatge, sempre i quan ho estableixi la ordenança d'un sector.

Els murs de contenció tindran un acabat amb pedra de Cardona o similar. Queden prohibits els murs d'escollera dins del sòl urbà.

CAPÍTOL 7è. URBANITZACIÓ

Art. 26. Tipus d'edificació.

El present Pla de Millora Urbana conté la definició de la urbanització bàsica que permet executar el traçat de la xarxa viària i la distribució de les xarxes d'abastament.

Els Projectes d'Urbanització complementaris que han de desenvolupar aquest pla junt amb la urbanització bàsica, fixaran exactament el tractament constructiu dels espais adscrits als sistemes de vialitat i parcs i jardins, definits inicialment en aquestes ordenances i als plànols d'ordenació.

Aquests projectes recolliran les determinacions sobre els continguts que s'expressen en els plànols de definició de la xarxa viària que corresponen als números del O-05, O-06 i O-07 del Pla de Millora Urbana.

També en relació a les xarxes d'abastament es tindran en compte i es podran completar les determinacions dels plànols del U-02 al U-06 que fan referència a dites xarxes.

El Pla de Millora Urbana dóna indicacions del tractament de la urbanització referides al paviment i a la situació de les àrees de plantació vegetal, en el plànol del U-01. S'evitarà l'execució de murs de contenció i es realitzaran talussos amb un pendent adequat que



permeti la seva correcta revegetació i garanteixi l'estabilitat dels terrenys.

En relació a l'enjardinament i la plantació vegetal es distingeixen:

- *Plantacions d'arbres de forma singular donant forma a l'espai en les zones lliures d'ús públic lligades a les edificacions.*
- *Fileres d'arbres de forma arrodonida, situades en tots els carrers del sector.*

Talussos

El Projecte d'urbanització haurà de tenir cura en com s'articulen els espais entre les reserves d'espais lliures i equipaments degut a la diferència de cota existent entre ells, tot intentant reduir l'aparició i la dimensions de murs de contenció.

Aparcament.

El Projecte d'Urbanització fixarà, si cal, àrees d'aparcament en els vials, integrades en la secció general, o en zones específiques pròximes a les àrees de zona verda i en les àrees definides com a equipaments.

Cardona, 17 de juny de 2022

Ferran Estruch Torrents

Alcalde