



Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

Exp. Núm.: PL/2017130  
GES-248/2017

Noemí Trucharte Cervera (1 de 1)

Alcaldeessa

Data Signatura: 28/02/2019

HASH: 955023eeeb8793a5dd23c73ba35ac860a

**ANUNCI:**

Per Acord del Ple de data 20/02/2019, es va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana r3 del sector Barri Bonavista (nord-oest) del Pla d'Ordenació Municipal el que es publica a l'efecte del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en concordança amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

**Primer.- DESESTIMAR** les al·legacions presentades per l'Ajuntament d'Òdena en relació amb l'expedient d'aprovació del Pla de Millora Urbana r3 del sector Barri Bonavista (nord-oest) que desenvolupa i complementa el Pla d'Ordenació Municipal, pels motius expressats en l'informe dels Serveis Tècnics Municipals, del que es remetrà còpia als interessats juntament amb la notificació del present Acord.

**Segon.- ESTIMAR** les al·legacions presentades per Endesa Distribución Eléctrica, SL. en relació amb l'expedient d'aprovació del Pla de Millora Urbana r3 del sector Barri Bonavista (nord-oest) que desenvolupa i complementa el Pla d'Ordenació Municipal, pels motius expressats en l'informe dels Serveis Tècnics Municipals, del que es remetrà còpia als interessats juntament amb la notificació del present Acord, en conseqüència, introduir en l'expedient les modificacions indicades en aquest Informe.

**Tercer.- APROVAR DEFINITIVAMENT** el Pla de Millora Urbana r3 del sector Barri Bonavista (nord-oest) que desenvolupa i complementa el Pla d'Ordenació Municipal, amb les modificacions resultants de les al·legacions formulades i dels informes emesos.

**Quart.- DIPOSITAR** un exemplar degudament diligenciat del Pla de Millora Urbana a l'Ajuntament i lliurar, en el termini d'un mes des de la seva aprovació, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central la documentació tècnica i administrativa completa, a l'efecte d'informació, coordinació i arxiu, sent aquest lliurament condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.

**Cinquè.- PUBLICAR** el present Acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, així com el Pla de Millora Urbana, aprovat. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament (adreça <http://www.vilanovadelcami.cat>).





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

Sisè.- NOTIFICAR individualment l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, a les persones propietàries dels terrenys.

Setè.- FACULTAR a l'Alcaldessa per a la signatura dels documents necessaris per a la consecució del present acord.”

Així mateix s'adjunten com annex les Normes urbanístiques del Pla de Millora aprovat.

El present Acord estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament [adreça <http://www.vilnovadelcami.cat>].

Contra el present Acord, s'interposarà recurs contenciós - administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà a la publicació del present anunci, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós - Administrativa.

Vilanova del Camí, document signat electrònicament al marge

L'Alcaldessa



## 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### 2.1 Disposicions generals

#### Article 01.- ÀMBIT D'APLICACIÓ.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana Residencial (PMUr3), segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla en la seva documentació gràfica que s'acompanya.

#### Article 02.- MARC LEGAL DE REFERÈNCIA.

En el moment de l'aprovació definitiva del present document, regiran les prescripcions d'aquest, no obstant i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, es regirà pel que determinin les Normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### Article 03.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA (PMUr3).

Pel desenvolupament del present Pla de Millora Urbana Residencial núm.3, és preceptiu la redacció d'un projecte de Reparcel·lació i d'un projecte d'Urbanització de l'àmbit que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí.

El projecte de Reparcel·lació s'ajustarà a la legislació sectorial vigent d'aplicació, segons disposa el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### Article 04.- SISTEMA PREVIST D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

El sistema previst és el de Reparcel·lació per Compensació Bàsica.

#### Article 05.- PROJECTES DE VOLUMS.

Es podran redactar Projectes d'estudi de volums, amb la finalitat adaptar o ajustar les alineacions i rasants i ordenar volums i els que la normativa sectorial prevegi.

#### Article 06.- PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

1.- El projecte d'Urbanització es referirà a la totalitat del Pla de Millora Urbana, però també s'admetran projectes d'Urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.

2.- Els projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla de Millora Urbana, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants i cotes establertes es podran modificar per a una millor adaptació al territori o als seus elements.

3.- El projecte d'Urbanització haurà de preveure la urbanització dels trams de carrers de fora de l'àmbit, necessaris per a la correcta connexió del nou vial amb la vialitat existent, així com per a la correcta connexió dels serveis.

#### Article 07.- PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ.

La parcel·lació dibuixada en els plànols de zonificació i d'ordenació és entesa com a parcel·lació provisional, estan subjectes a possibles modificacions en el projecte de reparcel·lació corresponent.

#### Article 08.- MODIFICACIONS DEL PLA DE MILLORA.

Les modificacions del present Pla hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en les Normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí i en el mateix Pla de Millora Urbana i s'ajustaran al que prescriu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat, superiors al 5%.

#### Article 09.- DEFINICIONS DE CONCEPTE I USOS.

El concepte i usos als que es fa referència en aquest Pla de Millora Urbana són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí per a sòl urbà, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

#### Article 10.- CONDICIONS D'ÚS DE SALUBRITAT, HIGIENE I SEGURETAT.

Les condicions dels usos així com les condicions de salubritat, higiene i seguretat, seran les disposades a la Normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí. L'ajuntament de Vilanova del Camí establirà les mesures necessàries pel control i compliment d'elles.

### 2.2 Règim urbanístic del sòl

#### Article 11.- ELEMENTS DE REGULACIÓ DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

La regulació jurídica urbanística de les condicions determinants del sòl, inclòs en l'àmbit del Pla de Millora Urbana, queda determinat per:

- a) Deures i càrregues derivades del PMUr3, que han d'ésser assumides pels propietaris, com a condició prèvia per exercitar el dret de propietat, de l'aprofitament urbanístic assenyalat pel planejament.
- b) Assignació dels usos del sòl, qualificats en zones i sistemes i regulades les condicions d'edificació i usos que es regulen en aquestes ordenances.

#### Article 12.- DEURES I CÀRREGUES EN L'ÀMBIT.

- a) Els propietaris han de cedir gratuïtament a favor del Municipi la superfície total dels terrenys destinats a viari (clau 1b). Aquests terrenys de cessió hauran de disposar dels serveis urbanístics previstos pel seu fi i que desenvoluparà el projecte d'urbanització, sent la seva execució a càrrec dels propietaris de l'àmbit.
- b) També aniran a càrrec dels propietaris la totalitat dels costos d'execució de les obres d'urbanització necessàries, a fi que les parcel·les resultants adquireixin la condició de solar.

#### Article 13.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent a les previsions del present Pla de Millora Urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació. S'entén per sistema, els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Vilanova del Camí.

#### Article 14.- ZONES.

Es defineixen les següents zones a través d'unes noves claus:

- Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat. CLAU 9d.
- Zona d'equipaments i serveis privats i habitatge plurifamiliar aïllat CLAU 13c.

#### Article 15.- SISTEMES.

Es defineixen els següents sistemes locals, d'acord amb els definits al POUM:

- Sistema Viari. Xarxa viària local. CLAU 1b.
- Sistema d'Espais Lliures. Zones Verdes. CLAU 2a.

Els diferents sistemes que es defineixen són coincidents en definició, clau, regulació i normes que els corresponents en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí.

### 2.3 Normes particulars per a zones i sistemes

#### REGULACIÓ DELS SISTEMES

#### Article 16.- ASPECTES COMUNS PER A SISTEMES.

Tots els sistemes inclosos en l'àmbit del Pla de Millora Urbana, estan obligats a les determinacions previstes en la Normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí. Tots els projectes d'execució dels diferents sistemes, s'ajustaran a la normativa sectorial d'aplicació vigent.

#### Article 17.- SISTEMA VIARI. CLAU 1b.

Comprèn els espais destinats a xarxa viària i aparcaments a l'aire lliure. Es correspon amb la categoria de Xarxa Viària Local, Clau 1b, definida per les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les previsions del planejament, que en aquest PMUr3 es representa únicament a nivell d'esquema.

#### Article 18.- SISTEMA ESPAIS LLIURES. CLAU 2a.

Comprèn els parcs i jardins públics que s'integren al sòl urbà de titularitat pública ordenats com a parcs i jardins, i zones verdes en general, que formen part de l'estructura orgànica del territori. Es correspon amb la categoria de Parcs i Jardins Públics, Clau 2. Els paràmetres del sistema d'espais lliures es regulen en aquestes normes del Pla de Millora segons articles núm. 147, 148, 149, 150, 151, 152 i 153 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí, articles que es reproduïxen:

#### Article 147

##### 1.- Definició

- a.- Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
- b.- Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, jardins públics, que estan al servei directe d'una àrea o sector i els espais lliures en sòl no urbanitzable.
- c.- En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat allò que preveu l'article 58.1.f. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i a l'article 25.1 c), primer paràgraf, del Reglament de planejament. El sistema d'espais lliures, clau 2, es subdivideix en les següents subqualificacions:
- a) **Clau 2a)** Comprèn els parcs i jardins públics que s'integren al sòl urbà de titularitat pública ordenats com a parcs i jardins, i zones verdes en general, que formen part de l'estructura orgànica del territori.
- b) **Clau 2b)** Comprèn les dues lleres del costat del riu Anoia, com a parc fluvial per a l'oci i l'esbarjo, amb suport de petits equipaments i serveis directament vinculats a l'ús principal. El Pla especial ordenarà i zonificarà el parc fluvial.
- c) **Clau 2c)** Comprèn les valls, rieres i torrents i les seves zones de protecció, situats en sòl no urbanitzable. Únicament es podrà realitzar plantació de vegetació i arbrat autòcton. Queda prohibit tot tipus de construcció.

#### Article 148. Determinacions del Pla

1. Aquest Pla general estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans derivats. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i recreatives d'àmbit general.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives i d'esbarjo públiques. Això no obstant, aquesta localització es podrà precisar mitjançant Plans especials que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla s'han de redactar en les àrees o unitats en què així s'estableixi.
3. Quant als jardins públics i a les zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards corresponents, preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais i en fixa les que són bàsiques.

#### Article 149. Computabilitat

1. Els parcs, els jardins i les àrees esportives o d'esbarjo públiques previstos pel Pla d'ordenació dins els sectors o àrees objecte de Pla parcial o especial són computables per a l'edificabilitat total del sector, i són, per tant, de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.
2. El que preveu el paràgraf anterior és també d'aplicació en els sectors d'actuació delimitats per aquest POUM.

#### Article 150. Usos

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. Excepcionalment es podran autoritzar altres serveis com estacions transformadores d'electricitat.
2. En tot cas, aquesta classe d'instal·lacions hauran de ser soterrades.
3. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les condicions següents:
  - a) Altura màxima: 7,5 m. Aquesta determinació pot ésser excepcional en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.
  - b) Ocupació màxima: 10%.
  - c) L'espai per a circulació del servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el 10% de la superfície adscrita a l'espai lliure.
  - d) Es podran construir infraestructures soterrades i aparcaments en soterrani i s'haurà de garantir l'enjardinament i l'arborització de l'espai amb els gruixos i drenatges adequats.

#### Article 151. Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals

1. L'ordenació dels espais lliures respondrà als objectius generals següents:
  - Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
  - Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals.
  - Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
2. L'accés als espais lliures generals i locals ha de ser sempre des del sistema viari. No s'hi permetrà l'accés rodat directament des dels habitatges privats.
3. Els espais definits com a sistema d'espais lliures s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.
4. Tots els espais lliures locals i els itineraris dels espais lliures urbans, així com els serveis i/o equipaments que s'hi localitzin, seran adaptats, segons les determinacions del Decret 135/95 de 24 de març.

#### Article 152. Condicions d'ordenació dels nous espais lliures fruit del planejament derivat

1. Els espais lliures que es creïn com a resultat del desenvolupament del planejament urbanístic derivat hauran de complir els requisits generals dels espais lliures definits en aquesta secció i a més els següents:
  - a) S'adaptaran a les determinacions del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. No es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20%.
  - b) Els espais lliures situats en les franges de protecció de les línies d'alta tensió no computaran a l'efecte del còmput de les cessions mínimes obligatòries i s'hauran sotmetre a les limitacions pròpies de la instal·lació.
  - c) Es potenciarà, sempre que en el sector a desenvolupar s'hi trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats al Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural, que els espais definits com a sistema d'espais lliures s'adaptin a la seva delimitació física per tal que es puguin assolir els objectius de conservació, recuperació i millora d'aquests i de les comunitats vegetals que s'hi troben.
  - d) L'ordenació dels espais que resultin del cas del punt anterior haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests espais catalogats, minimitzar els moviments de terres previstos i evitar intervencions agressives amb el paisatge.
  - e) Els nous espais lliures locals hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per al gaudi de la tota la població, des dels infants a la gent gran: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzats automatitzats.
  - f) L'ordenació dels nous espais lliures locals també haurà de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.
  - g) Es vetllarà per la correcta connectància ecopaisatgística i s'evitaran barreres que aïllin els espais d'altres propers amb especial valor natural i social.
2. Per tal d'ordenar els nous espais lliures de forma eficient i evitant fragmentació, caldrà que la concentració de la superfície d'espais lliures, al menys el 50%, es trobi condensat en una sola peça.
3. Es fomentarà la connectivitat entre els espais lliures del municipi.

#### Article 153. Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo

1. En aquestes àrees el pendent del terreny serà inferior al 10%.
2. L'ocupació màxima de les instal·lacions esportives o recreatives es fixa en un màxim del 5%.

## REGULACIÓ DE LES ZONES

### Article 19.- CONDICIONS COMUNS A LES ZONES.

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes, s'entén que és d'aplicació el que figura a les normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí.

#### Definició de conceptes:

*a.- Índex d'edificabilitat bruta.*

*És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl).*

*b.- Superfície de sostre edificable.*

*És la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.*

*c.- Densitat d'habitatge.*

*És l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea.*

d.- Parcel·la.  
Porció de sòl urbà edificable.

e.- Solar.  
Parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes sent així apta per ésser edificada immediatament.

f.- Planta baixa.  
Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits que en relació amb la rasant assenyalen les Normes.

g.- Planta soterrani.  
La situada a sota de la planta baixa.

h.- Planta pis.  
Total planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

i.- Elements tècnics de les instal·lacions.  
Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com dipòsits, acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor...

j.- Cossos sortints.  
Són els que sobresurten de l'alineació de façana o de l'alineació interior i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

k.- Elements sortints.  
Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana o de l'alineació interior.

l.- Celobert.  
Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

m.- Patis de ventilació.  
Espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

n.- Alçada.  
• Útil o habitable: l'existent entre la superfície superior del paviment i la inferior del cel ras o element estructural superior.  
• Lliure: l'existent entre les superfícies superiors d'un forjat i la inferior del forjat immediatament superior.  
• Reguladora màxima: la permesa entre el punt d'aplicació de la mateixa i la superfície superior del forjat més alt, amidada a pla de façana.

## Article 20.- SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

El sistema d'ordenació d'edificacions aïllades, es regula en aquestes normes del Pla de Millora segons articles núm. 83, 84, 85, 86, 87, 88 i 89 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova del Camí, articles que es reproduïen:

### Article 83. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

- Forma i mida de la parcel·la.
- Ocupació màxima de parcel·la.
- Coefficient d'edificabilitat.
- Altura reguladora màxima.
- Nombre màxim de plantes.
- Separacions mínimes.
- Edificacions auxiliars.

### Article 84. Desenvolupament del volum edificable

- El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i es destinarà part del volum a edificacions auxiliars.
- Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

### Article 85. Ocupació màxima de parcel·la

- L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i els soterranis, amb l'excepció de l'accés a la planta soterrani.
- Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

### Article 86. Sòl lliure d'edificació

- Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els casos en què quedi manifesta la possibilitat.
- Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons allò previst, si és el cas, quant als espais lliures privats mancomunats.
- És obligatori l'enjardinament dels espais lliures.

### Article 87. Altura màxima i nombre de plantes

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

consideració de planta baixa.

En aquells casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseïxin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura màxima que correspongui quant a cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultés d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes no podran ésser establertes amb una variació absoluta de més / menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

2. Per damunt de l'altura màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta-cinc per cent (35) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades una altura no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per a les volades.

Els espais sotacoberta, si no estan vinculats a la planta inferior, només podran ser trasters i/o elements d'ús comunitari. Compliran, a més els següents requisits:

- No podran ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta inferior, condició que s'haurà de fer constar al Registre de la Propietat.
- La coberta no podrà superar en cap punt els 3,50 m per sobre de l'últim forjat, real o possible.
- En el pla de les façanes s'admeten obertures.
- En qualsevol cas, la superfície d'habitatge serà més gran a la planta inferior que a la planta sotacoberta i el nombre d'habitatges resultant no serà superior al que resultés sense l'existència del sotacoberta.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de trenta-cinc (35) centímetres.

c) Les baranes fins a una altura màxima d'1,35 m des de l'altura reguladora màxima.

d) Sobre les façanes i els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no pot sobrepassar la del paviment d'1 m en el pla de façana i es podrà aixecar sobre les mitgeres fins a 1,50 m si són massissos i a 2,00 m si són lleugers, vegetals o translúcids.

e) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

f) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

#### Article 88. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es poden situar l'edificació, els seus cossos sortints i elements sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la direcció de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints i els elements sortints.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol cas hom s'haurà d'ajustar a allò disposat a l'article 85 en relació amb l'ocupació màxima de parcel·la.

#### Article 89. Construccions auxiliars

I. En sòl destinat a ús residencial:

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, màquines de piscines, marquesines, garites de guarda i d'altres per l'estil. Es consideren també construccions auxiliars les piscines i barbacoes.
2. L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars, amb caràcter general, computen a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes.
3. Les determinacions sobre separacions mínimes no afecten aquestes construccions.
4. L'altura reguladora màxima no superarà 3,50 m i s'ubicaran en planta baixa.
5. Les piscines no consumeixen sostre ni ocupació, però han de respectar una distància mínima a partions:
  - Al front principal, la separació prevista a la zona corresponent.
  - A les altres llinces 1,00 m.
6. Les barbacoes s'admeten si se separen de les llinces les mateixes distàncies previstes per a l'edificació

principal.

II. En sòl destinat a ús Industrial

Les marquesines destinades a moll de càrrega en el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, es podran situar en el front del vial, sense necessitat de respectar les separacions mínimes, però guardant una distància de 6 metres al carrer i a la resta de límits.

Aquest element sortint computarà a l'efecte d'ocupació en la zona industrial en edificació aïllada.

1. Les marquesines destinades a donar ombra a aparcaments no computaran com a ocupació ni com a edificabilitat, ni hauran de respectar distàncies mínimes.
2. Si se situen adossades a l'edifici principal, aquest no podrà disposar d'obertures en tota la superfície coberta per la marquesina.
3. Aquestes marquesines no es podran destinar a cobrir magatzems de materials a l'aire lliure.

## Article 21.- TANQUES, ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES

### Tanques

- 1- En cas que s'opti per construir tanques de parcel·la, i en cas que aquestes donin a espais públics, s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants de parcel·la. Malgrat tot, en determinats casos es permetrà retirar-les o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació a l'alineació de vial; en aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir i sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- 2- En cas que s'opti per construir tanques de parcel·la, les dimensions d'aquestes variaran en funció de la seva situació relativa dins d'aquesta:
  - a) si donen a vial o mitgera, l'altura màxima total d'aquestes serà de 1,80 m, amidats des de la cota natural del carrer, i seran formades per una part opaca de màxim 1,20 m i una part translúcida per a la part restant.
  - b) si donen a zones verdes, l'altura màxima total d'aquestes serà de 1,80 m, amidats des de la cota natural de terreny o en el seu defecte cota superior de mur de contenció, i seran totalment translúcides.
- 3- En el cas que la parcel·la resultant estigui situada a cota superior o inferior de carrer, les dimensions establertes en el punt anterior s'amidaran des de la cota final d'aquest, sense tenir en compte el desnivell resultant de l'adaptació topogràfica.

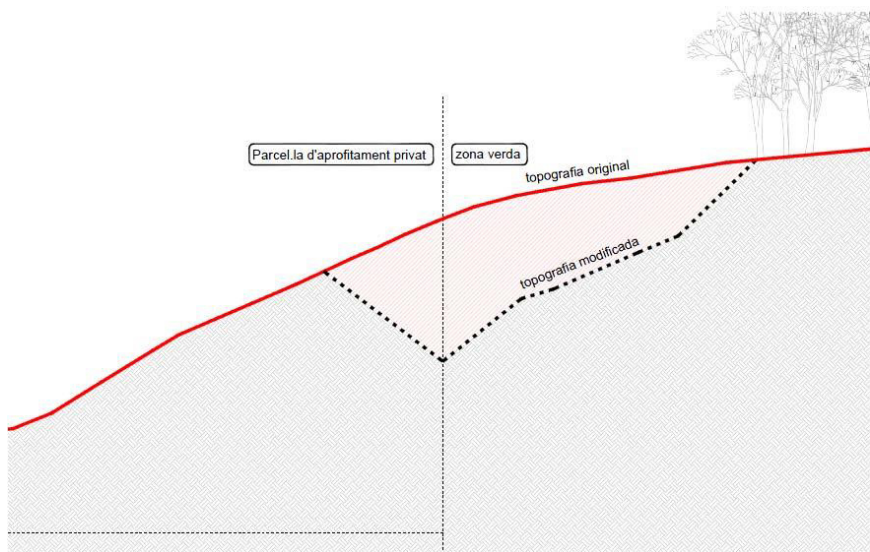
### Adaptació topogràfica i moviment de terres

- 1- Els perímetres de les plataformes d'anivellació de les parcel·les resultants tindran el desnivell necessari per adaptar-se al perfil modificat per les futures obres d'urbanització.
- 2- En cas d'ocupar el 100% de superfície de les parcel·les d'ús privat, la cota resultant d'aquestes s'adaptarà a la topografia modificada final de la zona d'espais lliures amb un mur de contenció de formigó o de recolla, integrat paisatgísticament en el conjunt. Aquest mur caldrà que s'adapti a la topografia i no podrà sobresortir més de 4 metres respecte la rasant del vial de servei.
- 3- En cas de no ocupar el 100% de les parcel·les resultants, podrà realitzar-se un talús de terres compactat, amb una proporció de 1:3 (altura-base) tal i com s'especifica a les normes del

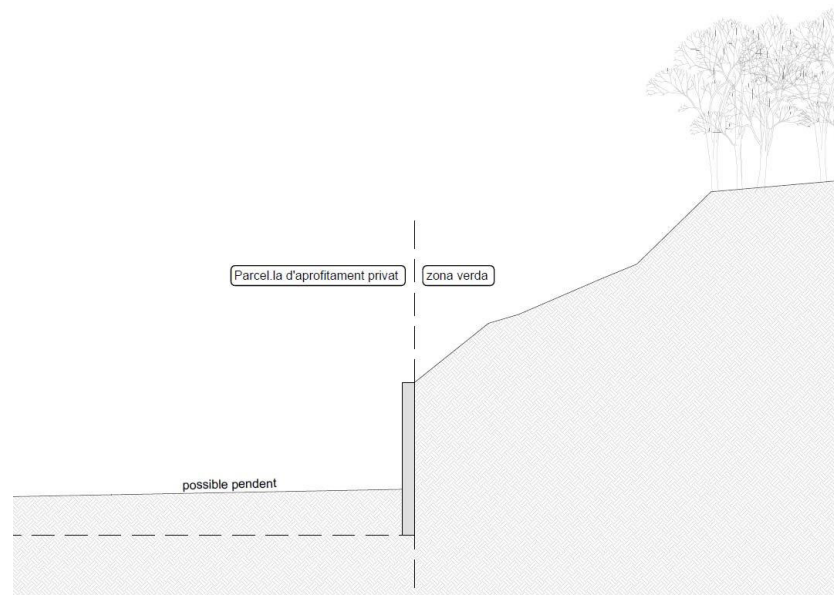
Planejament d'Ordenació Urbanística Municipal; en aquest cas caldrà deixar la separació mínima de reculada a cada parcel·la des de la base d'aquest.



Topografia original i la modificada (orientativa pendent de definir en futur projecte d'urbanització).



Topografia original i la modificada (orientativa pendent de definir en futur projecte d'urbanització).



Possible solució de mur de les parcel·les resultants, que caldrà integrar paisatgísticament.

**Article 22.- CLAU 9d.**  
**SUBZONA d'HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLAT**

S'afegeixen a continuació els paràmetres per a una nova subzona 9d, pròpia del sector PMUr3:

*Definició*

La clau 9d correspon a una zonificació pròpia del PMUr3 que es refereix a habitatge plurifamiliar aïllat de protecció oficial i assequible.

- 9d Habitatge plurifamiliar aïllat de protecció oficial i assequible.

*Condicions de parcel·lació*

SUBZONA	9d
Façana mínima de parcel·la	20 m
Superfície mínima de parcel·la	900 m <sup>2</sup>

*Condicions d'edificació*



Subzona:	9d
Edificabilitat neta màxima:	5,00 m2 sostre /m2 sòl
Ocupació màxima de parcel·la:	80%
Altura reguladora màxima:	16,45 m
	<i>Per sobre de l'altura reguladora s'admet únicament l'arrencada de la coberta inclinada a 0,90 m com a màxim o la barana a 1,35 m com a màxim en coberta plana, tot segons directrius de l'esquema gràfic. Per sobre de la coberta únicament s'admeten elements tècnics vinculats directament amb els usos propis de la finca.</i>
Nombre màxim de plantes:	PB+4P+SC
Separació mínima de l'edificació a llindes:	-façana: 0 m -fons solar: 5 m -laterals: 1 m
Espais sotacoberta:	Es permet la utilització del sotacoberta en dues modalitats: a) Espai habitable d'ús residencial com part indivisible de l'habitatge inferior o vinculat i comunicat directament amb aquest. La vinculació a l'habitatge haurà de constar inscrita al Registre de la Propietat. b) Espai no habitable amb accés des de l'espai comú com entitats indivisibles vinculades als habitatges de l'immoble.
Coberta:	La coberta serà inclinada, plana o mixta. En el supòsit d'inclinada els pendents seran inferiors al 35% i el carener no superarà els 3,50 m per sobre l'altura reguladora màxima.
Cossos sortints:	S'autoritzen cossos sortints tancats, semitancats, i oberts que computaran en l'edificabilitat total permesa. El vol màxim és lliure. Els cossos tancats o semitancats computaran en l'edificabilitat total permesa.

Condicions de densitat neta

Subzona:	9d
Densitat màxima d'habitatges	465 hab./ha sòl net

Condicions d'ús

USOS ADMESOS:	Es permet en totes les plantes, habitatge plurifamiliar aïllat de protecció oficial i assequible.
USOS COMPATIBLES:	
Comercial:	S'admet en planta baixa i 1er soterrani vinculat Limitat a consultoris i dispensaris en planta baixa.
Sanitari-assistencial:	S'admet en planta baixa i 1er soterrani vinculat d'acord amb la normativa i mesures correctores d'aïllaments per evitar molèsties als habitatges veïns.
Restauració:	

Aparcaments: Associatius:	Limitat a les plantes soterrànies. S'admet l'ús associatiu de residència, religió, cultural, educatiu, els assimilables.
USOS PROHIBITS:	Habitatge en planta soterrani i la resta dels assenyalats a l'article 95 del POUM.

Respecte l'ús comercial admès en aquesta clau, la definició i classificació dels establiments comercials serà d'acord als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi; d'acord amb els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial als quals es refereix l'article 9 del mateix Decret, i donat que aquest es troba dins de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi, la clau 9d permet implantar petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no singulars, i petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT) singulars.

Altres condicions

S'ha de garantir la previsió d'aparcament establerta en aquesta normativa segons l'ús de la finca. Els espais sota-coberta en la modalitat d'habitatges computen a l'efecte d'edificabilitat màxima. Amb la finalitat de facilitar les tasques de manteniment, els centres de transformació elèctrics es podran col·locar en la zona de separació mínima de l'edificació a llindes de parcel·la, per així tenir accés a aquests des del viari públic.

**Article 23.- CLAU 13c.  
 SUBZONA D'EQUIPAMENTS i SERVEIS PRIVATS i HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLAT**

S'afegeixen a continuació els paràmetres per a una nova subzona 13c, pròpia del sector PMUr3, que queda regulada pels següents paràmetres:

Definició

La clau 13c correspon a una zonificació pròpia del PMUr3 que es refereix a l'ús de serveis i equipaments privats i habitatge plurifamiliar aïllat.

- 13c Serveis i equipaments privats i habitatge plurifamiliar aïllat.

Condicions de parcel·lació

SUBZONA	13c
Façana mínima de parcel·la	40 m
Superfície mínima de parcel·la	1.000 m <sup>2</sup>

Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Edificabilitat neta màxima:	2,00 m2 sostre /m2 sòl

Altura reguladora màxima:	16,45 m
	<i>Per sobre de l'altura reguladora s'admet únicament l'arrencada de la coberta inclinada a 0,30 m com a màxim o la barana a 1,10 m com a màxim en coberta plana. Per sobre de la coberta únicament s'admeten elements tècnics vinculats directament amb els usos propis de la finca.</i>
Ocupació màxima de parcel·la:	60%
Nombre màxim de plantes:	PB+4P+SC
Plantes soterrani:	<i>Es permeten plantes soterrani amb una ocupació màxima del 70% de la parcel·la. Les plantes soterrani no computen a l'efecte d'edificabilitat.</i>
Separació mínima de l'edificació a llindes:	-façana: 0 m -fons solar: 5 m -laterals: Planta baixa 5 m Plantes pis 10 m
Espais sotacoberta:	<i>L'espai sotacoberta serà no habitable</i>
Coberta:	<i>La coberta serà inclinada, plana o mixta. En el supòsit d'inclinada els pendents seran inferiors al 35%.</i>
Cossos sortints:	<i>S'autoritzen cossos sortints tancats, semitancats, i oberts que computaran en l'edificabilitat total permesa. El vol màxim és lliure. Els cossos tancats o semitancats computaran en l'edificabilitat total permesa.</i>

Condicions de densitat neta

Subzona:	13c
Densitat màxima d'habitatges	145 hab./ha sòl net

Condicions d'ús

USOS ADMESOS:	<i>Amb edifici exclusiu o compartit amb règim de propietat horitzontal. Es permeten centres polivalents amb els següents usos: -Comercial, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació. -Habitatge, excepte en planta soterrani -Recreatiu -Esportiu -Hoteler -Restauració -Cultural -Administratiu -Oficines</i>
---------------	--

USOS PROHIBITS:	<i>-Aparcament en plantes soterrani o en superfície. Habitatge en planta soterrani i la resta dels assenyalats a l'article 95 del POUM</i>
-----------------	--

Respecte l'ús comercial admès en aquesta clau, la definició i classificació dels establiments comercials serà d'acord als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi; d'acord amb els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial als quals es refereix l'article 9 del mateix Decret, i donat que aquest es troba dins de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi, la clau 13c permet implantar petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no singulars, i petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT) singulars.

Altres condicions

S'ha de garantir la previsió d'aparcament establerta en aquesta normativa segons l'ús de la finca. Aquest aparcament podrà ser en superfície o en planta soterrani.

Amb la finalitat de facilitar les tasques de manteniment, els centres de transformació elèctrics es podran col·locar en la zona de separació mínima de l'edificació a llindes de parcel·la, per així tenir accés a aquests des del viari públic.

**Article 24.- COMPLEMENTARI A L'ARTICLE 79 DEL POUM**

L'alçada reguladora s'aplicarà per cada carrer des del punt mig de la parcel·la.

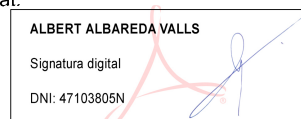
**2.4 Disposicions transitòries**

**PRIMERA:**

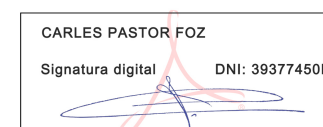
L'aprovació d'aquest Pla de Millora Urbana (PMUr3) comportarà la suspensió de llicències en tot l'àmbit del PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL NÚM.3.

Igualada, a 29 de Juny de 2018.

Signat:



**Albert Albareda Valls**  
 Arquitecte Col·legiat 52960/5  
 Mob. 639.523.624  
 albert@gap-associates.com



**Carles Pastor Foz**  
 Arquitecte Col·legiat 55368/9  
 Mob. 659.446.449  
 carles@gap-associates.com