

**TEXT REFÓS ARTICULAT DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA.**

**MUNICIPI DE BALSARENY.**

**REVISIO LA GENERAL D'ORDENACIO URBANA.**

**MUNICIPI DE BALSARENY.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA REVISIO.

## REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPI DE BALSARENY.

---

### MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA REVISIÓ.

1.-Introducció. Justificació de la conveniència i oportunitat de la revisió anticipada del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Balsareny, any 1986.

Per l'Ajuntament de Balsareny, atesa la necessitat de fer front a la forta demanda de sòl industrial existent en el municipi, era adoptat l'acord d'iniciar els tramits de revisió anticipada del Pla General d'Ordenació d'aquest municipi definitivament aprovat per resolució de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 4 de juny de 1986.

Aquesta intencionalitat de l'Administració Municipal de procedir a la revisió anticipada del planejament general vigent en el municipi era autoritzada per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona adoptat en sessió celebrada el dia 30 de novembre de 1990.

Al marge de la necessària adaptació d'aquest planejament al vigent I text refós de disposicions legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, aprovat per Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, hi han circumstàncies que exigeixen i justifiquen la revisió de l'anterior planejament.

Si bé el planejament vigent en aquests moments en el municipi ha estat un instrument de planejament suficient i correcte, encertat en els seus plantejaments i rigorós en les seves previsions, la realitat social i econòmica que va justificar la seva formulació ha estat modificada substancialment.

Per una banda la obertura del Túnel del Cadí, i, principalment, la construcció i entrada en servei de l'autopista Terrassa-Sant Fruitós, han incidit de forma important en el sistema de comunicacions general. La situació econòmica actual, malgrat que amb fluctuacions, és de creixement de la inversió industrial, amb manca de sòl per grans parcel·les, concretant-se en el municipi en la important inversió de la multinacional Gates Rubber el que ha multiplicat les expectatives industrials d'aquest tipus.

Per tant, i fonamentalment, el motiu de la revisió consisteix doncs en la previsió d'un nou sòl d'ús industrial, classificat com urbanitzable programat, i ampliació de l'actualment existent, per tal de maximalitzar l'aprofitament de les inversions infraestructurals ja executades com la depuradora pública, l'accés a diferent nivell a la C-1411, la portada d'aigua al sector...etc.

Pel que fa a l'ordenació territorial, la present revisió accepta i assumeix les determinacions del Pla vigent, adaptant-se a les noves realitats socio-econòmiques i als problemes puntuals que vuit anys (\*) d'aplicació pràctica d'aquest planejament han vingut a constatar.

Així mateix, i des d'un punt de vista jurídic, es portarà a terme la seva adaptació a la legislació que ha estat dictada amb posterioritat a la seva entrada en vigor, com la legislació de carreteres o el text refós de la legislació urbanística vigent a Catalunya en matèria urbanística.

*\*.- El Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Balsareny fou inicialment aprovat l'any 1982, éssent el primer "pla democràtic", i començant la seva aplicació des d'aquell mateix any.*

2.-L'Avanç de Pla i el resultat de la informació pública segons l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

En el document designat com "AVANÇ DE PLANEJAMENT" es proposen els criteris d'ordenació previstos i es fan algunes consideracions de tipus jurídic sobre el planejament municipal, la seva conveniència i necessitat de la revisió. El contingut d'aquest document que constitueix part essencial de la Revisió del Pla General d'Ordenació Municipal de Balsareny queda annexat al final d'aquesta Memòria, com "document annex núm. 1".

Aquesta documentació, juntament amb la documentació gràfica, fou exposada al públic en la forma reglamentàriament prevista durant els mesos de maig i juny de 1990, en compliment del que preveu l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic. Resultat d'aquesta exposició l'equip redactor va extreure les conclusions que consten en l'informe que s'adjunta com "document annex núm. 2" d'aquesta Memòria, discutides i acceptades posteriorment per la Corporació Municipal.

En síntesi podem afirmar que no hi varen haver plantejaments alternatius diferents a les propostes contingudes en l'Avanç de Pla, excepció feta d'apuntar noves possibilitats pel que fa a l'àrea del Castell de Balsareny i el seu entorn.

Per tant, els criteris i objectius que es proposen en l'Avanç de planejament continuen plenament vàlids i constitueixen el suport de l'ordenació prevista, de la regulació específica de zones proposades, i de les actuacions programades, tal com s'especifica en els següents capítols.

3.-Objectius i criteris d'ordenació del territori

En el present document objecte d'aprovació inicial no han estat modificats els objectius indicats en l'avanç de planejament. Així doncs, es consideren objectius de la present revisió els mateixos que eren indicats en el planejament original, amb las necessàries adaptacions:

#### A) Sobre el territori municipal.

a) La protecció del paisatge. Es vetlla pel manteniment dels trets diferencials del paisatge de Balsareny i per tant de la integritat de les unitats naturals i agrícoles que l'integren com són: la vegetació, les torrenteres, els conreus d'horta o de secà. Es fa especial atenció al control dels processos d'urbanització a fi de permetre la continuïtat de les activitats agrícoles estructurades a partir de la distribució dels masos i xarxa de camins, que es protegeixen.

b) El control de les activitats que incideixen sobre el paisatge. Entenem que cal arbitrar mesures adequades perquè determinades activitats que suposen transformacions importants del medi (escobreres de les mines, extraccions d'àrids, abocadors, instal.lacions de granges concentrades, etc.) es portin a terme amb les degudes garanties de restitució de les condicions naturals i amb el mínim risc de destrucció del patrimoni natural.

c) La protecció dels elements construïts que identifiquen la història del territori. En aquest sentit resulta d'especial interès la protecció dels edificis i conjunts històrics (masos, ermites, Castell, colònies fabrils), així com d'obres com la sèquia o els canals d'aigua per la seva importància en l'estructuració dels assentaments humans i productius de la comarca.

#### B) Sobre els nuclis urbans.

a) El respecte pel nucli vell de la població. El manteniment de les seves característiques ambientals i funcionals, conjuntament al completament dels espais residuals interiors o pròxims, respectant la forma i estructura tradicionals.

b) Dotació d'infraestructures bàsiques i urbanització extensiva a tot el nucli. Consolidar la urbanització de tots els carrers del poble, seguint l'esquema previ de xarxa de sanejament general i d'altres instal.lacions urbanes, havent definit també les característiques de la vialitat pública en tots els aspectes que assegurin una millor qualitat urbana (enllumenat, jardineria, pavimentació...).

c) Previsió suficient de sòl públic per equipaments socials i àrees lliures, en funció de les previsions de creixement de la població, bo i superant els actuals dèficits de forma que sigui possible la obtenció d'aquests espais segons un programa

prèviament establert referit a les diverses formes de gestió i distribució dels recursos municipals.

d) Creixement limitat a fi de complementar el nucli existent, éssent prioritari l'omplir els buits de sòl actualment urbanitzat regulant l'edificació segons les característiques morfològiques i tipològiques pròpies de Balsareny.

e) Regulació del procés de completament o renovació dels nuclis exteriors.

#### 4.- Objectius i criteris d'ordenació del territori.

##### 4.1. – Previsions demogràfiques i reserves de sòl.

Seguint les hipotesis de l'Avanç, es preveu una població màxima per l'any 1998 (dos quadriennis) de 5.900 habitants, mentre el Pla preveu un potencial edificable en sòl urbà de 7.807 habitants, que conjuntament amb els 896 habitants que pot absorbir el sòl urbanitzable programat, supera la xifra màxima prevista en 1,5 vegades el que dóna al Pla flexibilitat suficient en l'oferta de sòl residencial.

Per altra banda, la previsió de sòl urbà industrial és de 32 hectàrees netes, que suposa unes 48 hectàrees de sòl urbà. Així mateix la previsió de sòl urbanitzable industrial és de 60,6 hectàrees de les quals 38 hectàrees són de sòl urbanitzable programat i la resta de sol urbanitzable no programat.

##### 4.2. – Potencial de població i previsions de sòl públic.

En base al planol d'ordenació C s'ha quantificat el potencial de població que l'ordenació prevista permet. En relació amb aquest potencial s'han elaborat les taules de standards de sòl públic previst pel pla que constitueix l'annex núm. 3 d'aquesta Memòria.

De l'anàlisi quantitativa de les previsions de sòl públic per sistemes de verd i equipament podem extreure les següents conclusions:

A) La Llei especifica que el nivell d'espais lliures ha de ser com a mínim de 5 m<sup>2</sup>/habitant. Tant en el sòl urbà com en la totalitat del Pla s'acompleix aquest standard i es supera comptant tan sols amb els conceptes anomenats zones verdes que arriba pràcticament als 15,71 i 23,84 m<sup>2</sup>/habitant per al sòl urbà i urbanitzable, respectivament, i si hi afegim les àrees esportives el standard és, a nivell general del Pla, de 20,39 i 27,93 m<sup>2</sup>/habitant.

B) El nivell d'equipaments resulta igualment molt acceptable si tenim en compte la seva globalitat. Efectivament, el standard és de 10'90 m<sup>2</sup>/habitant sense comptar-hi l'esportiu, que incrementaria en molt aquest standard, però que, per constituir zones obertes, hem estimat preferible considerar-les com a espais lliures. No obstant, és important també parlar d'unitats a més que de standards, doncs aquest primer concepte en un municipi de les dimensions de Balsareny permet una millor aproximació a les necessitats reals dels ciutadans; així els dèficits detectats foren: un centre social, el completament de la zona esportiva, la possibilitat d'una nova Llar d'Infants i el museu municipal. Totes aquestes necessitats queden perfectament cobertes en la previsió del Pla General, si bé la qualificació d'equipaments polivalent deixa, en molts casos, oberta la possibilitat de localització concreta pels equipaments de menor superfície.

## 5.- Descripció i justificació de l'ordenació.

### 5.1.- La classificació del sòl

El Pla, que és essencialment respectuós amb la dimensió del sòl urbà classificat per part del Pla objecte de revisió, proposa no obstant un augment del Sòl Urbanitzable de caràcter industrial, mitjançant la definició d'un sector programat i d'un sector de no programat. Pel que fa al sòl residencial, es manté el sector residencial Costeta, ja previst pel Pla original, i se'n crea un altre de reduïda superfície (2 hectarees) a l'extrem Nord del sòl urbà.

### 5.2.- L'ordenació i regulació del nucli urbà de Balsareny.

Els principals aspectes considerats són:

A) Manteniment de l'esquema viari del planejament anterior establint una jerarquitització dels vials i uns criteris pel seu tractament i disseny.

B) La classificació en zones i la seva regulació normativa és la mateixa del pla original.

C) La proposta d'intervenció concreta en la part central del poble s'adequa a les previsions desenvolupades per l'INCASOL en el corresponent Pla Especial de Reforma Interior.

D) Pel que fa a les infraestructures de serveis, és essencial continuar una política de millorament. La conducció i depuració d'aigües seguint el curs de la riera del Mujal i el Llobregat, fins el Polígon Industrial de Les Maioles, ja executada, així com la immediata construcció de l'estació depuradora ha suposat una millora importantíssima de les infraestructures.

No es proposen modificacions substancials en el referent a la xarxa de distribució i al subministre de l'aigua que queda suficientment assegurat per l'aprofitament de l'aigua de la Sèquia de Manresa com a recàrrega de l'aqüífer en explotació.

El Pla suprimeix la previsió d'abocador controlat d'escombraries en l'emplaçament elegit anteriorment ja que actualment aquest és un servei mancomunat a nivell comarcal.

5.3.- L'estructuració del territori municipal i la regulació dels nuclis aïllats i la protecció dels edificis d'interès històric o artístic.

El Pla determina i regula la conservació de l'estructura territorial existent en els seus continguts bàsics, tals com: unitats del paisatge, aprofitament del sòl agrícola, infraestructures generals de comunicació, assentaments urbans i instal·lacions industrials localitzades, delimitant acuradament l'àmbit de cada zona als plànols d'ordenació.

Respecte la preservació de les condicions medi-ambientals i productives del sòl No Urbanitzable, es mantenen les previsions del pla original.

El Pla regula també les possibilitats de transformació de les colònies (mineres i tèxtils) existents al Terme Municipal, permetent la seva continuïtat.

En els mateixos plànols d'ordenació es localitzen els vestigis de la història que cal respectar i conservar en tot el Terme Municipal i que figuren en el llistat de l'Annex núm. 1 al final de la Normativa del Pla.

Balsareny, juny de 1990.

L'EQUIP REDACTOR

Sg.: Jordi Ludevid i Anglada.  
Arquitecte.

Julia Vives i Valls.  
Advocat.



## SUPERFÍCIES PER A ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.

8. Preferentment agrícola. ....	912,80 Has. (25.56 % del Sól No Urb.)
9. Protecció dels Horts .....	19,49 Has. ( 0,55 % del Sol No Urb.)
10. Protecció de la vegetació natural.....	2.461,18 Has. (68,92 % del Sol No Urb.)
11. Protecció dels rius i rieres .....	110,64 Has. ( 3,10 % del Sol No Urb.)
12. Protecció del paisatge .....	24,25 Has. ( 0,68% del Sól No Urb.)
13. Regeneració ambiental i paisatgística	
... 13a. Escombreres mines .....	12,28 Has. ( 0,34 % del Sol No Urb.)
... 13b. Extracció d'àrids .....	17,75 Has. (0,50% del Sol No Urb.)
... 13c. Activitats agropequàries .....	4,75 Has. ( 0,13 % del Sol No Urb.)
... 13d. Abocador d'escombreries .....	7,82 Has. ( 0,21 % del Sol No Urb.)

---

Total del sol no urbanitzable .....	570,96 Has. (94'83 % del terme municipal)
Total sòl urbanitzable .....	59,84 Has. ( 1,59 % del terme municipal)
Total sol urbà .....	134,80 Has. ( 3,58 % del terme municipal)

---

Total del terme municipal ..... 3.765,60 Has.

Balsareny, juny de 1990.  
EQUIP REDACTOR.

Sg. : Jordi Ludevid i Anglada  
Arquitecte.

Sg.: Julia Vives i Valls.  
Advocat.

**REVISIO PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA**

**MUNICIPI DE BALSARENY.**

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA REVISIÓ

ANNEX 1

## REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPI DE BALSARENY.

### ANNEX 1 A LA MEMÒRIA. AVANÇ DE PLANEJAMENT.

#### 1.- Contingut del present documento

L'article 125 .1 del vigent Reglament de Planejament urbanístic disposa:

" En el moment en que els treballs d'elaboració del Pla General hagin adquirit el suficient grau de desenvolupament que permeti formular els criteris, objectius i solucions generals del planejament, la Corporació i Organisme que tinguessin al seu càrrec la seva formulació hauran d'anunciar en el Butlletí Oficial de la Província corresponent i en un dels diaris de major circulació de la mateixa, l'exposició al públic dels treballs, a l'objecte que durant el termini mínim de trenta dies es puguin formular suggeriments i, si s'escau, altres alternatives de planejament per Corporacions, associacions i particulars".

El present document, en compliment del que preveu l'article 3 del Reglament a la Llei d'Adequació, es dirigeix a plantejar els criteris, objectius i solucions generals de planejament en relació a la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Balsareny per tal de facilitar la participació ciutadana.

No obstant, i consistint en sí mateixa la present Revisió en una solució alternativa a la proposta d'ordenació plantejada en el Pla General vigent, exigida pels canvis socials i físics esdevinguts amb posterioritat a l'aprovació d'aquest, no es creu necessària la formulació d'altres solucions alternatives.

#### 2.- Justificació de la Revisió del Pla General.

L'article 154 del vigent Reglament de Planejament, després de la rotunda afirmació sobre el caràcter indefinit de la vigència del planejament continguda en el seu concordant amb l'article 45 del vigent text refós de la Llei del Sòl, permet la introducció d'alteracions en el planejament amb la següent literalitat:

1. L'alteració del contingut dels Plans d'Ordenació i Projectes "d'Urbanització es podrà portar a terme mitjançant la revisió dels mateixos o la modificació d'algun dels elements que els constitueixin.
2. S'entén per revisió del Pla l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per l'esgotament de la capacitat del Pla."

Com posteriorment, en els propers apartats, s'exposarà, l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, impossibles de valorar i considerar en el moment de formulació del Pla General vigent en el municipi, obliguen a portar a terme uns canvis de classificació de sòl de suficient entitat com per considerar que constitueixen adopció de nous criteris sobre aquesta classificació de sòl i exigeixen la formulació d'una revisió del Pla General.

## 2.1.- Justificació tècnica.

Sobre el Pla General d'Ordenació del Municipi de Balsareny, definitivament aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 4 de juny de 1986, han incidit distintes qüestions d'un diferent ordre, malgrat que totes elles es trobin interrelacionades: generals, les unes; comarcals, les altres; i purament municipals, les darreres.

En primer lloc, cal fer referència a la recuperació econòmica del mercat immobiliari i industrial. El Pla General de Balsareny si bé fou aprovat l'any 1986, la seva elaboració es trobava feta durant els anys anteriors, en una situació de profunda recessió i depressió econòmica.

Entre les segones cal referir-se a les actuacions de millora de la xarxa de comunicacions que situen a la Comarca del Bages, principalment la zona compresa entre Sant Vicenç de Castellet i Balsareny, amb centralitzat al sector Manresa-Sant Fruitós del Bages, en un lloc privilegiat per les inversions industrials: túnel del Cadí, autopista Terrassa-Manresa, futur Eix del Llobregat, futur túnel del Puymorens...etc. No obstant, i malgrat la privilegiada situació comarcal, no es produeix cap mena d'oferta de sòl industrial destinat a la gran indústria, amb parcel·les compreses entre els vint mil i els cinquanta mil metres quadrats, tenint que acudir, davant la demanda d'aquesta mena d'indústries, bé als fets consumats sense prèvia planificació, bé a les declaracions d'utilitat pública o interès social.

En darrer lloc, i limitant-mos a l'àmbit municipal, cal remarcar la implantació de la indústria "Gates-Rubber" en un polígon industrial creat de ben nou, generant expectatives a una zona més ampla que la inicialment qualificada amb aquest ús.

Per aquest motiu, els present Avenç de Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi, tot i mantenint el model territorial bàsic definit en el Pla General vigent, planteja com alternativa l'alteració de les seves previsions en els següents aspectes:

- a) Augment de la previsió de sòl urbanitzable, programat i no programat, de caràcter industrial. Es destinaria a la creació d'una zona de gran indústria, és a dir, de parcel·les compreses entre els 20.000 i els 50.000 metres quadrats, el sector puigdorca, situat al sud del casc urbà i al nord del polígon industrial de "Les Malloles". Aquesta classificació abarcaria un sector de sòl urbanitzable programat de vint-i-cinc hectàrees i de sòl urbanitzable no programat de divuit hectàrees. Aquesta zona suposaria una continuïtat natural del sector de "Les Malloles", tot i aprofitant els equipaments i les infraestructures tècniques (depuradora, accessos a la C-1411 a diferent

nivell, xarxes de clavegueram, d'aigua potable, de distribució elèctrica...etc) ja existents.

b) Reclassificació com sòl urbà d'una zona propera al cementiri, situada entre aquest i l'antiga carretera C-1411, destinada a residència unifamiliar i dirigida a evitar tensions en el mercat de solars d'aquesta mena que comencen a produir-se en el municipi.

Conjuntament amb aquestes alteracions, necessitades de l'instrument jurídic de "Revisió del Pla", es portarien a terme altres modificacions secundàries, que serien:

a) Variació en l'ordenació de l'anomenada "Plaça de la Mel", adaptant el planejament general a una proposta formulada per l'Institut Català del Sòl (INCASOL), amb motiu de la formulació del Pla Especial d'aquesta zona.

b) Modificació de les alçades reguladores de l'edificació en el carrer Sant Marc per tal d'ajustar el planejament a les preexistències edificatòries.

Per finalitzar, i complimentant les determinacions de la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, s'adaptaria la normativa del Pla General revisat al contingut de la indicada Llei.

## 2.2.- Justificació jurídica.

El Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Balsareny fou definitivament aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 4 de juny de 1986.

L'article 4 .2 de la seva Normativa, sota el títol de "**vigencia y revisión**", disposa:

" 2. La revisión del Plan General es procedente en los siguientes supuestos:

- a) Cuando hayan transcurrido 12 años desde el momento de su entrada en vigor.
- b) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal. de acuerdo con el artículo 156, ap. c). del Reglamento de Planeamiento.
- c) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a una previsión de espacios públicos más extensos.
- d) Si se produce una variación, por exceso o por defecto, del 20 % en relación a las previsiones de crecimiento demográfico del Plan, o cuando el crecimiento de la población alcance el límite previsto por el mismo".

A més de les determinacions específiques contingudes en el Pla General d'Ordenació del municipi, l'article 156 del Reglament de Planejament Urbanístic, desenvolupant el correlatiu article 47 .1 del vigent text refós de la Llei del Sol, disposa:

"Els Plans Generals d'Ordenació es revisaran en qualsevol dels casos següents:

- a) Quan es compleixi el termini establert pel propi Pla per a la seva revisió.
- b) Quan es donin les circumstàncies de revisió assenyalades pel Pla, en funció de la població total i el seu índex de creixements, recursos, usos i intensitat d'ocupació i

altres elements que varen justificar la classificació del sòl inicialment adoptada, o s'esgotin les seves previsions.

c) Quan el Pla resulti afectat per les determinacions establertes en un Pla Director Territorial de Coordinació. El termini per promoure la revisió serà d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest darrer.

d) Quan altres circumstàncies així ho exigissin".

Es en aplicació d'aquests articles que cal emmarcar els treballs de Revisió del Pla General d'Ordenació de Balsareny, considerant que s'han produït creixements industrials i recursos que esgoten les previsions contingudes en l'instrument general de planejament vigent en el municipi.

### 3.- Criteris i solucions generals de planejament proposades.

Segons ha quedat exposat, els criteris i solucions generals de planejament que es proposen, a més de les petites modificacions de la normativa motivades tant per la clarificació i resolució concreta de problemes, aprofitant les experiències pràctiques assumides en quatre anys d'aplicació del Pla General, co per la seva adaptació a la legislació urbanística, general o sectorial, vigent en aquests moments, són els següents:

a) Augment de la previsió de sòl urbanitzable, programat i no programat, de caràcter industrial. Es destinaria a la creació d'una zona de gran indústria, és a dir, de parcel·les compreses entre els 20.000 i els 50.000 metres quadrats, el sector Puigdorca, situat al sud del casc urbà i al nord del polígon industrial de "Les Malloles".

b) Reclassificació com sòl urba d'una zona propera al cementiri, situada entre aquest i l'antiga carretera C-1411.

Al marge d'aquestes alteracions que comporten la revisió del planejament, s'actualitzarien amb petites variacions que, en cap cas, suposarà una disminució dels drets atribuïts per l'anterior planejament, l'ordenació assignada en indrets concrets del municipi.

Així mateix, la revisió del Pla permetrà la formulació d'un nou programa d'actuació on es preveuran i definiran les actuacions a portar a terme en els propers vuit anys d'aplicació del Pla General revisat, per tal de fer front a la nova situació socio-econòmica.

Balsareny, Juny de 1990

L'EQUIP REDACTOR.

Sg.: Jordi Ludevid i Anglada  
Arquitecte.

Sg: Julià Vives i Valls  
Advocat

**REVISIO PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA. MUNICIPI DE BALSARENY.**

MEMORIA JUSTIFICADA DE LA REVISIO ANNEX 2.

# REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPI DE BALSARENY.

---

## ANNEX 2 A LA MEMÒRIA.

### INFORME DE LES AL.LEGACIONS PRESENTADES EM LA FASE D'EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ DE PLANEJAMENT.

INFORME emès l'Equip Redactor dels treballs de Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal de Balsareny, a la vista de les al.legacions, suggeriments i alternatives de planejament presentades en el tramit d'exposició pública de la fase d'"Avenç de Pla", de conformitat al que disposa l'article 125 .2 del Reglament de Planejament Urbanístic.

#### 1.- AL.LEGACIONS PRESENTADES.

En el tràmit d'exposició pública de l'Avanç de Planejament dels treballs de revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Balsareny han estat presentades les següents al.legacions o suggeriments:

- a) Instància formulada pel senyor JOSP SANT i UABYA amb Registre Municipal d'Entrada núm, 718, corresponent al dia 9 de maig de 1990.
- b) Instància formulada pel senyor Ramon Caus i Soler, en representació de la societat "IMMOBILIARIA BALSARENYESA, S.A.", amb Registre Municipal d'Entrada núm. 900, corresponent al dia 7 de juny de 1990.
- c) Instància formulada pel senyor JOSEP SANT i RABEYA, amb Registre Municipal d'Entrada núm. 913, corresponent al dia 11 de juny de 1990.
- d) Instància formulada pel senyor IGNASI D'ALOS i HUELIN amb Registre Municipal d'Entrada núm. 989, corresponent al dia 23 de juny de 1990.

#### 2.- INFORME DE LES AL.LEGACIONS.

##### 2.1- Al.legació senyor JOSEP SANT i RABEYA.

En la primera de les al.legacions el senyor Josep Sant i Rabeya es formula un suggeriment consistent en la introducció de determinades modificacions en el sector anomenat "La Costeta", augmentant l'aprofitament privat previst en aquesta zona per part del Pla General.

Cal considerar que els terrenys propietat de l'al.legant es traben inclosos en l'ambit d'un sector de planejament parcial anomenat "Las Costeta", éssent en el marc de



l'ordenació d'aquest sector, mitjançant la formulació del corresponent Pla Parcial, en el que han de trobar la seva edificabilitat.

El sector "La Costeta" constitueix un nou creixement que reuneix la condició de donar un acabat al nucli urbà, així com patir una topografia singularment accidentada, motius justificatius de que la seva ordenació hagi de resultar especialment acurada i realitzar-se concretament en el marc d'un pla parcial d'ordenació, instrument que definirà l'específica ubicació de l'edificabilitat assignada.

No obstant, i en el suposat de què la gestió urbanística del planejament parcial podés resultar problemàtica per l'existència de dos propietaris, el planejament parcial corresponent podria formular la definició de dos polígons diferenciats que, respectant sempre l'equilibri poligonal de carregues i beneficis, permetés el seu desenvolupament independent.

Per tant, pels motius que han quedat indicats i en el moment actual, es proposa la desestimació d'aquesta al·legació.

2. 2- Al·legació senyor Ramon Caus i Soler, en nom i representació de la societat "INMOBILIÀRIA BALSARENYESA, S.A".

En aquesta al·legació es demana la classificació d'una finca de la seva propietat com "sòl urbanitzable" de caràcter industrial, per tal de procedir a la construcció d'un cobert annex a les instal·lacions actuals d'aquesta societat.

Ateses les característiques de l'emplaçament amb totes les condicions de sòl de caràcter rural, no es creu adient el plantejament d'un creixement industrial en aquest indret.

No obstant, sempre resultaria possible l'atorgament de llicències per realitzar noves construccions amb subjecció al règim regulat a l'article 44, per remissió del 45, del Reglament de Gestió Urbanística, i a l'article 127, per remissió del 128, del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, aprovatori de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Es proposa, doncs, la desestimació de l'al·legació formulada.

2.3- Al·legació senyor JOSEP SANT i RABEYA.

En aquesta segona al·legació planteja el senyor Josep Sant i Rabeya la requalificació d'uns terrenys de la seva propietat com comercials o industrials, a fi de destinar-los a les instal·lacions de la Cooperativa Agropequaria de Balsareny.

No es troba adequat l'emplaçament proposat atesa l'existència de granges en el seu entorn immediat que impossibilitarien un correcte funcionament de l'activitat.

## 2 . 4 – Al·legació senyor IGNASI D'ALOS i HUELIN.

L'esmentada al·legació, formulada amb la consideració de propietari del Castell de Balsareny, demana la previsió d'una Disposició Addicional al Pla General que permeti, en un moment determinat en que hagi estat possible arribar a una solució d'aprofitament i gestió del Castell de Balsareny, la classificació com sòl urbanitzable programat d'un sector de 10 Hectàrees a la vessant oest del turó del castell destinat a usos residencials.

Efectivament com manifesta l'al·legació, els Plans Generals d'Ordenació han de preveure les causes de la seva revisió, pero no resulta necessari que prevegin aquelles que justifiquin la seva modificació puntual. Com ha indicat la nostra doctrina i ha quedat recollit en criteris jurisprudencials, els plans no constitueixen fotografies acabades dels municipis, sinó que han de ser, o poden ser, objecte de modificacions que permetin el seu progressiu ajust a la sempre canviant realitat social. La flexibilitat del planejament fou, precisament, una de les principals preocupacions de la Llei del Sòl vigent i del seu posterior desenvolupament normatiu, tant per part de la legislació central, com autonòmica.

Per altra banda, la nostra, jurisprudència ha exigit, de forma constant, que les previsions del planejament siguin concretes i determinades, sense possibilitat de subjecció a pactes o negociacions posteriors i, sempre exigides per l'interès públic, com requereix el caràcter de norma jurídica dels Plans Generals.

Per aquests motius, cal proposar la desestimació de l'al·legació formulada, gens perjudici de que, en el suposat de trobar-se conjuntament amb la propietat una fórmula de gestió del Castell de Balsareny i/o d'estimar-se necessari el desenvolupament d'una part de la finca com creixement residencial en sol urbanitzable, es porti a terme la pertinent modificació puntual del planejament.

## 3.- CONCLUSIONS

L'Equip Redactor de la present revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Balsareny ha de proposar que pel Ple Municipal siguin adoptats acords en el sentit de:

- Desestimació de les al·legacions presentades pels motius que han quedat indicats en el present informe.
- Aprovació dels criteris i solucions generals de planejament continguts en els treballs constitutius de l'Avanç de Pla exposats al públic.
- Aprovació inicial dels treballs de revisió del Pla General d'Ordenació urbana de Balsareny.
- Acord d'exposició pública dels treballs inicialment aprovats.

- Suspensió de l'atorgament de llicències amb motiu de l'aprovació inicial dels indicats treballs.
- Notificació personal dels anteriors acords a tots aquells propietaris de finques que puguin resultar afectats pels treballs de revisió del planejament inicialment informats.

Balsareny, 1990. L'EQUIP REDACTOR:

L'Arquitecte.

L'Advocat

**REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA.**

**MUNICIPI DE BALSARENY.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA REVISIO.

### ANNEX 3

#### REVISIO PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

MUNICIPI DE BALSARENY.

#### ANNEX 3 A LA MEMORIA.

#### QUADRES DE STANDARDS DE VERD I EQUIPAMENT PREVISTOS PEL PLA EN RELACIÓ AL POTENCIAL MÀXIM DE POBLACIÓ

Potencia1 màxim de població .....	8.943 habitants.
Habitants en sòl urbà .....	7.807 habitants.
Habitants en sol urbanitzab1e proqramat	1.136 habitants.

#### Previst

Sol Urba.	Existent.	Adquisició.	Cessió.	TOTAL.	m2/hab.
Parcs Urbans.	28.593	12.230	---	40.833	5,23
Places i jardins púb1ics.	60.832	21.000	---	81.832	10,48
Àrees esportives.	17.300	19.260	---	36.560	4,68
<b>TOTAL.</b>	<b>106.725</b>	<b>52.490</b>	<b>---</b>	<b>159.215</b>	<b>20,39</b>

#### SOL URBA I URBANITZABLE PROGRAMAT.

Parcs Urbans.	28.603	12.230	---	40.833	4,56
Places i jardins púb1ics.	60.832	21.000	90.586	172.418	19,28
Àrees esportives.	17.300	19.260	---	36.560	4,09
<b>TOTAL.</b>	<b>106.725</b>	<b>52.490</b>	<b>90.586</b>	<b>249.801</b>	<b>27,93</b>

EQUIPAMENTS EN SÒL URBÀ 1 SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

Pendent

	Existents.	Adquisició.	Cessió.	TOTAL.
E. Polivalent	43.805	8.750		52.555 5,88
E. Cementiri.	7.960			7.960 0,89
E. Escolar.	7.224			7.224 0,81
E. Sanitario	2.200			2.200 0,25
E. Cultural.	2.840			2.840 0,32
E. Religiós.	920			920 0,10
E. Administratiu.	1.820			1.820 0,20
E.		6.280	16.468	22.748 2,54
TOTAL.	66.049	15.030	16.468	97.547 10,90

Balsareny, juny de 1990.  
L' EQUIP REDACTOR.

Sg.: Jordi Ludevid i Anglada.  
Arquitecte.

Sg.: Julia Vives i Valls.  
Advocat.

**REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

**MUNICIPIO DE BALSARENY.**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

## TITULO

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### Capítulo Primero.

Naturaleza, ámbito y vigencia.

#### Art. 1.- Objeto del Plan General.

1. - El Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny constituye el instrumento de ordenación integral del territorio de este municipio de conformidad con lo dispuesto en legislación urbanística vigente.

2.- La revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Balsareny se efectúa según autorización otorgada al amparo de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio, por la Resolución del Conseller Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, de fecha 12 de Marzo de 1. 991.

#### Art. 2.- Marco legal.

1.- La presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny contiene la adaptación del anterior Plan General del municipio al ordenamiento urbanística actualmente vigente, en especial al Decreto Legislativo 1/1990, 12 de julio, aprobatorio de la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística.

2.- Las determinaciones del presente Plan se aplicarán con preferencia a cualquiera otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio que tendrá, en cualquier caso, carácter subsidiario en defecto de regulación específica dentro del Plan General.

#### Art . 3. - Contenido.

El presente Plan General. resultado de la revisión del anterior Plan General de Ordenación definitivamente aprobado por

resolución de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adopta en sesión celebrada el día 4 de Junio del año 1.986, se compone de los documentos siguientes:

A) Memoria justificativa de la revisión.

B) Planos de ordenación.

C) Normas Urbanísticas.

D) Programa de Actuación.



E) Estudio Económico-Financiero.

Art. 4.-Vigencia y revisión.

1.- La presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2.- La revisión del Plan General será procedente en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) Cuando hayan transcurrido, como máximo, doce años desde el momento de su entrada en vigor.

B) En el supuesto de que se produzca, por exceso o por defecto, una variación en el desarrollo demográfico del 20 por 100 en relación a las previsiones de crecimiento contenidas en el Plan.

C) Cuando se produzca tensión en el mercado de solares destinados al aprovechamiento privado por hallarse ocupados con el destino previsto por el planeamiento un 75 por 100 de la superficie asignada por el Plan con esta finalidad.

D) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación o un Plan Territorial Parcial que afecte al término municipal. Tal revisión se efectuará dentro de los plazos y con los requisitos que se exijan en tales instrumentos de planeamiento urbanístico.

E) Cuando disposiciones de orden superior regulen nuevas fórmulas de gestión urbanística del suelo urbano o urbanizable o definan un distinto estatuto jurídico de la propiedad urbana.

Art. 5.- Modificaciones.

1.- Cuando así resultare preciso, podrá modificarse cualquiera de los elementos o de las determinaciones del presente Plan General de ordenación con sujeción a lo dispuesto en los artículos 75 y 76 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, aprobatorio de la refundición de los textos - legales vigentes en Cataluña en materia urbanística<sup>1</sup>.

1.- Designado en adelante como Decreto Legislativo 1/1990.

2.- El proyecto de modificación del Plan General deberá contener, además del mismo grado de precisión en sus determinaciones que el Plan General objeto de modificación, una memoria justificativa de la incidencia de las nuevas determinaciones respecto a las contenidas en el plan objeto de la modificación.

Art. 6.- Revisión del Programa de Actuación.

La revisión del Programa de Actuación de este Plan General se sujetará a lo dispuesto en el artículo 74 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 7.- Interpretación.

1.- La interpretación de las disposiciones, tanto gráficas como normativas, de este Plan General, se efectuará con sujeción a los principios generales contenidos en el Título Preliminar del Código Civil.

2.- En el supuesto de producirse contradicciones gráficas entre planos de diferente

escala, se considerará de prioritaria aplicación lo dispuesto en los planos de

escala mayor, es decir, aquellos cuyo divisor de escala sea más pequeño y que,

por tanto, su definición resulte más detallada.

3.- En el supuesto de contradicciones entre los distintos documentos que componen el Plan General, será válida aquella determinación que implique una mayor superficie de equipamientos o espacios libres y una menor intensidad de uso privado sobre el suelo.

ArL. 8.- Obligatoriedad.

Las previsiones del presente Plan General, así como las de los instrumentos de planeamiento derivados de él, serán obligatorias tanto para la Administración como para los particulares, en los términos definidos en los artículos 90 y 91 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 9.- Claves de identificación.

En el enunciado de cada sistema, zona o sector, se señala la clave de identificación que vendrá expresada en los planos de ordenación. También se transcribe el código de identificación en la colección de planos.

## **Capítulo Segundo. Desarrollo del Plan.**

### Art. 10. Normes generales.

1.- Con el carácter de instrumentos derivados de este Plan General y con el objetivo de completar o desarrollar la ordenación establecida por éste, podrán elaborarse, según se prevé en la legislación urbanística vigente, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Normas Complementarias de planeamiento, Ordenanzas y Proyectos de Urbanización."

2. - El Programa de Actuación del Plan General contiene el orden y plazos para la formulación de los instrumentos de planeamiento antedichos. En el supuesto de que no se contemplen en el Programa, el plazo máximo para su formulación será de doce años contados a partir del momento de entrada en vigor de este Plan General.

### Art. 11.- Desarrollo del Plan en suelo urbano.

1.- Únicamente será obligatoria la previa formulación de Planes Especiales o Estudios de Detalle en aquellas áreas en que el Plan así lo establezca.

2.- No obstante, y *con* el fin de solventar problemas urbanísticos concretos, la Administración actuante podrá acordar formulación de tales instrumentos de planeamiento en cualquier área de *suelo* urbano.

### Art. 12.-Desarrollo del Plan en suelo urbanizable programado.

1.- En esta clase de suelo el Plan se desarrollará necesariamente mediante la formulación de *los* pertinentes Planes Parciales que deberán comprender la totalidad del sector.

2.- No obstante, y en los términos definidos en el artículo 63 del Decreto Legislativo 1/1990, podrá llevarse a cabo el desarrollo del suelo urbanizable programado mediante la delimitación de subsectores, cuya superficie mínima sea de 1,5 hectáreas.

3.- En cualquier caso, incluso en el supuesto de desarrollo del suelo mediante la previa definición de subsectores, el proyecto de urbanización comprenderá la totalidad del sector definido por este Plan General o del polígono o polígonos que se definan por el correspondiente Plan Parcial, sin perjuicio de que su ejecución se contemple por fases distintas coincidentes con los subsectores predeterminados.

Art. 13.-Desarrollo del Plan en suelo urbanizable no Programado.

1.- La ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por este Plan General se efectuará necesariamente mediante *un* Programa de Actuación Urbanística comprensivo del ámbito de la unidad integrada definida.

2. - El Programa de Actuación contendrá las determinaciones Y documentos establecidos en el artículo 28 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 14.Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.

1.- Las determinaciones de este Plan General sobre el suelo clasificado como no urbanizable son directamente aplicables de forma inmediata.

2.- En tal clase de suelo, y con el objeto de completar o definir las determinaciones del plan, podrán formularse Planes Especiales que tengan por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

A) Protección del paisaje.

B) Protección de las vías de comunicación.

C) Protección de huertos, espacios forestales o cultivos.

D) Protección de elementos naturales.

E) Mejora del medio rural.

F) Determinación de las condiciones específicas a las que debe sujetarse la instalación de cualquier actividad no ligada directamente con el uso agropecuario de tal suelo.

Art. 15.-Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas.

1.- Las previsiones del Plan General respecto de aquellos terrenos calificados como sistemas, sean generales o locales, que no se hallen comprendidos en polígonos o unidades de actuación y no puedan ser objeto de compensación de cargas y beneficios, se ejecutarán directamente mediante actuaciones aisladas, pudiendo derivar éstas, tanto de la ejecución de proyectos de urbanización, como de la realización de obras municipales ordinarias ajustadas a las previsiones del planeamiento.

2.- La valoración de los suelos destinados por el planeamiento a sistemas que deban obtenerse mediante expropiación ajustará a lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título 3 Decreto Legislativo 1/1990. El aprovechamiento que ser, de base para el cálculo del valor urbanístico será, defecto de asignación concreta por el plan, de tres metros cúbicos por metro cuadrado referidos al uso que se defina *como* predominante en el área *donde* se ubique el terreno calificado *como* sistema. El expediente de expropiación contendrá una memoria justificativa del ámbito de área, así como del uso considerado predominante en ella.

3.- Para la regulación pormenorizada de los suelos destinados a sistemas o para su protección, podrán redactarse PIE Especiales.

4.- Se definen por este Plan General *los* siguientes sistemas:

- Sistema viario.
- Sistema de infraestructuras de servicios técnicos.
- Sistema de espacios libres.
- Sistema de equipamientos.
- Sistema de áreas de servicios.

**Art. 16.-Estudios de detalle.**

1.- Los Estudios de Detalle deberán respetar las determinaciones básicas del planeamiento que desarrollen, sea este Plan General, sean planes parciales o especiales de ordenación.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 26 .3 Decreto Legislativo 1/1990 se entenderán como determinaciones fundamentales del plan la edificabilidad o volumen que corresponda a una zona, sector o manzana, configura su aprovechamiento urbanístico. Las restantes condiciones de la ordenación, como ocupación de suelo o alturas, tendrán el carácter de secundarias, excepto para aquel supuestos en que las Normas de este Plan General las de definan de una manera unívoca o vengan limitadas por condicionamientos de su entorno.

3.- El aumento de las condiciones de edificabilidad y volumen definidas en este Plan general necesitará un expediente modificación o de revisión del plan.

**Art. 17.- Planes Especiales.**

1.- La formulación de Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto *en* el Decreto Legislativo 1/1.990.

2.- La memoria ,justificativa de tales instrumentos de planeamiento, si su formulación no se hallara prevista en este Plan, deberá demostrar específicamente su necesidad y conveniencia, así como su coherencia respecto a las previsiones del planeamiento que desarrollen y su incidencia sobre las mismas.

**Art. 18.-Planes Parciales.**

1. - La formulación de Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/1990.

2.- El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a ocho años para la realización de las obras de urbanización. Si se definieran varios polígonos, deberá fijarse el orden de Prioridad entre ellos.

3.- El contenido de los Planes Parciales deberá tener el grado *de* precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

#### Art. 19. – Avances de planteamiento parcial.

Para el desarrollo parcial de los sectores de suelo urbanizable programado mediante subsectores podrán formularse avances de planeamiento parcial con el contenido y con las finalidades previstas en el artículo 63 del Decreto Legislativo 1/1990. En cualquier caso, y al igual que en el supuesto de previsión de polígonos, el avance de planeamiento deberá contener un Plan de Etapas en el cual se prevea un plazo inferior a ocho años para la realización de las obras de urbanización, así como **un** orden de prioridad entre los distintos subsectores que se definan.

#### Art. 20.- Catálogo.

1.- El Ayuntamiento de Balsareny formulará un catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico y de lugares, ambientes y/o elementos naturales de interés. Este catálogo comprenderá necesariamente aquellos edificios y lugares objeto de protección por la legislación reguladora del patrimonio cultural, así como aquellas edificaciones y espacios naturales especialmente protegidos por este Plan.

El indicado catálogo será complementario del planeamiento especial correspondiente.

2.- La inclusión de un edificio en el catálogo implicará la prohibición de su derribo o la de cambio o alteración en sus características, tanto del edificio, como de su entorno material. Únicamente podrán autorizarse obras de conservación o de restauración o el ejercicio de actividades o usos que, además de hallarse permitidos por el planeamiento, no puedan afectar los valores objeto de protección. El plan especial y el Catálogo deberán contener una regulación concreta y específica para cada bien objeto de catalogación.

3.- En tanto no se redacte el indicado plan especial, con su Catálogo, el régimen establecido en el apartado anterior se aplicará a todos los edificios, construcciones y elementos protegidos incluidos en el anexo que, con esta finalidad, se acompaña a estas normas.

#### Art. 21.- Previsión de límites

1.- Teniendo en cuenta las previsibles tolerancias de todo levantamiento planimétrico, la delimitación de unidades integradas, sectores, polígonos o unidades de actuación, zonas o sistemas, podrá ajustarse o precisarse en los diferentes elementos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2.- Las reglas gráficas de interpretación que permitan los ajustes señalados serán las siguientes:

A) No alterar la superficie del área delimitada a los planos normativos según interpretación literal, en mas o en menos de un cinco por ciento (5 por 100).

B) No alterar sustancialmente la forma del área citada, excepto cuando la precisión de sus límites se realice de acuerdo con:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.

- Características geográficas y topográficas que lo exigiesen.

- Límites físicos y divisiones de propiedad.
  - La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.
- C) No disminuir la superficie de los suelos destinados a sistema de espacios libres o equipamientos.

Estas reglas serán de aplicación simultánea e cualquier planeamiento que desarrolle el Plan General, incluyendo también las posibles ampliaciones de los planos de ordenación del Plan, o planos de escala mayor, cuando se disponga de cartografía mas precisa que la existente en el momento de redacción del Plan.

## **Capítulo Tercero. Gestión y ejecución del Plan General.**

### Art. 22.- Ejecución del Plan.

La ejecución de este Plan General, así como de los instrumentos de planificación derivados del mismo, corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la legislación urbanística vigente.

### Art. 23.- Sistemas de actuación.

1.- En aquellos instrumentos de planeamiento que se redacten para el desarrollo de las determinaciones del Plan General se definirá el sistema o sistemas de actuación para ejecución entre los previstos por la legislación urbanística.

2.- La elección del sistema de actuación deberá justificar razonando suficientemente que el escogido resulta el más adecuado para garantizar la ejecución del planeamiento dentro de los plazos señalados, considerando las concretas características de la unidad de ejecución, tales como estructura de la propiedad, los usos del suelo existente las necesidades colectivas de dotaciones públicas de población, los recursos económico-financieros disponibles y el tipo de colaboración de la iniciativa privada. En cualquier caso, y para el supuesto de actuaciones de promoción privada, se entenderá como sistema de actuación prioritario, aplicable con carácter preferente a cualquier otro, el sistema de actuación por compensación.

3.- Especialmente, el sistema de actuación elegido deberá garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos, ejecución de las obras de urbanización y equidistribución entre los propietarios afectados por la actuación.

### Art. 24.- Ejecución del planeamiento

1.- La ejecución de los planes y programas de actuación urbanística se realizará por polígonos completos, excepto cuando se ejecuten directamente sistemas generales, o alguno de sus elementos, en que podrá aplicarse, en su caso la técnica de ejecución de actuaciones aisladas.

2.- En suelo urbano las operaciones urbanísticas se realizarán, cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos determinados en el artículo 167 .2 del Decreto Legislativo 1/1990, ni se trate de actuaciones aisladas, mediante la previa delimitación de unidades de actuación que, al menos, permitan la justa distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3.- En cualquier momento, y según lo previsto en el artículo 168 del Decreto Legislativo 1/1990, se podrán delimitar nuevas unidades de actuación o modificar la delimitación de la contenidas en el presente plan.



4. - La aprobación de la delimitación de una unidad de actuación implica la iniciación del procedimiento reparcelatorio produciendo los efectos previstos en los artículos 98 de la Ley del Suelo y 101 del Reglamento de Gestión Urbanística, excepto en los casos siguientes:

A) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con dicha delimitación.

B) Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o resulte innecesario tal procedimiento *por* tratarse de un propietario único.

#### Art. 25. Ejecución de las unidades de actuación

1.- Para la ejecución de las unidades de actuación que se prevén en el presente Plan General, o puedan preverse en cumplimiento de sus previsiones, se considerará sistema de actuación preferente el de cooperación, cuando la iniciativa de la actuación corresponda a la Administración Pública.

2.- Se considerará sistema de actuación preferente el de compensación, cuando la ejecución de las Unidades de Actuación se asuma por la iniciativa privada.

#### Art. 26. Aplicación de contribuciones especiales

1.- Cuando no fuere factible la delimitación de polígonos o unidades de actuación, por no resultar posible una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, la adquisición de aquellos suelos calificados por este Plan General como sistemas deberá llevarse a cabo mediante la correspondiente expropiación.

2.- Si de tal actuación por expropiación se derivaran beneficios especiales para los sectores colindantes o próximos, se repercutirán sobre ellos los gastos resultantes de la expropiación, incluyendo la indemnización expropiatoria, mediante la imposición de contribuciones especiales a cargo de los propietarios especialmente beneficiados.

#### Art. 27.- Gestión administrativa de los equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos que, en ejecución del Plan General, pasara de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación de tales equipamientos. Estas concesiones, que no conferirán derechos de renovación, no tendrán una duración superior a cincuenta años.

## Capítulo Cuarto.

### Intervención en las actividades de los particulares.

#### Art. 28.- Actos sujetos a licencia municipal.

1.- Se hallan sujetos al requisito de previa obtención de licencia municipal todos aquellos actos a que se refieren los artículos 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 247 del Decreto Legislativo 1/1990 que se realicen en el término municipal. Asimismo, será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos, la extracción de áridos y, en general, para cualquier actividad que afecte a las características naturales de terreno. Será igualmente preceptiva la previa licencia municipal para la realización de talas de árboles o la ejecución de obras de urbanización.

2.- La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a la competencia, exclusiva o compartida, de otras Administraciones u Organismos. En ningún caso, la obtención de autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligatoriedad de obtención de licencia municipal, de forma tal que, sin ésta, la autorización de otras instancias administrativas no constituye título suficiente para iniciar la actividad o la obra.

#### Art. 29.- Actuaciones de otras identidades públicas

Cuando los actos señalados en la Norma precedente sean promovidos por órganos del Estado, de la Generalitat de Catalunya o de otras entidades de derecho público, será también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o interés público excepcional se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 250 del Decreto Legislativo 1/1990.

#### Art. 30. - Procedimiento para la concesión de licencias municipales.

El procedimiento de otorgamiento o concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las precisiones que estas Normas pudieran introducir. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los planes, proyectos, programas y, en su caso, de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, así como de cualquier otra figura de planeamiento que se halle en vigor.

#### Art. 31. Contenido de las licencias.

Las licencias se otorgarán con estricta sujeción a lo previsto en la legislación urbanística aplicable, las previsiones de los planes de ordenación urbana y programas de actuación urbanística y, en su caso, de las normas subsidiarias y

complementarias de planeamiento, así como de cualquier otra figura de planeamiento aplicable.

Art. 32.- Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1.- Las solicitudes de licencia se formularán mediante el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:

A) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, Número de Identificación Fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica..

B) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del Documento Nacional de Identidad y cualidad en la cual obra el firmante, en el supuesto de actuación por representación.

C) Situación, superficie, propiedad de la finca, así como definición de la actividad, obra o instalación para la cual se solicite la licencia.

D) Las restantes circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes, y

E) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de licencia se presentarán al Registro del Ayuntamiento.

3.- A las solicitudes de licencia se acompañarán aquellos documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Art. 33.- Licencia de parcelación

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos:

A) Memoria en la cual se haga referencia al planeamiento que defina las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar y se indiquen las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y emplazamiento.

B) Cédula o certificación urbanística de aprovechamiento de las fincas a que se refiera la parcelación.

C) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándose el título o títulos acreditativos del dominio, así como una descripción suficiente de la finca indicativa de su naturaleza, situación, límites y extensión.

O) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2000.

E) Plano topográfico de información, a escala 1:500, en el cual se sitúen los límites de la finca y se representen los elementos naturales constructivos existentes.

F) Plano de parcelación a la misma escala.

Art. 34.- Licencia de obras de urbanización

1.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañaran los siguientes documentos:

- A) Plano de situación, a escala inferior a 1:2000, en el cual se determinen la localización de la finca o fincas afectadas o beneficiadas por la ejecución de la obra de urbanización.
- B) Cédula urbanística o certificación de aprovechamiento urbanístico de la finca o fincas.
- C) Proyecto técnico de urbanización debidamente probado.
- D) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2.- Los conceptos a los cuales habrá de referirse necesariamente el proyecto técnico son los siguientes:

- A) Movimiento de tierras.
- B) Obras de fábrica.
- C) Pavimentación.
- D) Abastecimiento y distribución de agua potable de riego y contra incendios.
- E) Evacuación de aguas y saneamiento.
- F) Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- G) Red de distribución de gas.
- H) Plantaciones de arbolado y jardinería.

3.- El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

A) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las

dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

B) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el instrumento de planeamiento que desarrollen.

C) Plano topográfico con curvas de nivel equidistantes un metro, en el que se indiquen la edificación y arbolado existentes.

O) Plano de perfiles del terreno o terrenos.

E) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

F) Presupuestos separados de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de medidas, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.

G) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

4.- Si el acto de concesión de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevo proyecto, el duplicado del cual le

será devuelto, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales, suscrita por el promotor y su técnico.

#### Art. 35.- Licencia de obras de nueva construcción.

1.- Con la solicitud de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los documentos siguientes:

A) Proyecto técnico por triplicado suscrito por el técnico facultativo competente y por el solicitante.

B) Cuando así resulte preciso, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fuesen de un mismo propietario se deberá acreditar la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio.

2.- El proyecto que se cita en el apartado anterior contendrá, los datos necesarios para que con su examen puede comprobarse si las obras para cuya ejecución se solicita licencia, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso u edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación, cuando no sean condiciones de la licencia solicitada. Como mínimo el proyecto estará integrado por los documentos siguientes, que podrán agruparse o refundirse según cada caso:

A) Memoria en la cual se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos, y además, cuando en el edificio se contemplase o preveyese la realización de actividades industriales, deberá concretarse la clase, categoría y situación.

B) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el cual se indique claramente la situación de la finca en relación con las vías públicas o particulares que la delimiten o, en su caso, de la totalidad de la manzana en que se halle situada. En este plano se acotarán las distancias desde las obras hasta el eje de la vía pública y la amplitud de ésta, así como relación con la calle más próxima indicándose asimismo la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, en su caso.

C) Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel de equidistancia de un metro en el que se indique la edificación y arbolado existente. No será necesaria la presentación de este plano, siempre que los solares de que se trate sean edificables en manzana cerrada y no se produzca desnivel apreciable entre la rasante de la calle que tengan enfrente y la correspondiente línea de profundidad edificable.

D) Plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes con expresión de datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, se pueden derivar.

E) Planos de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio. Estarán acotados y en ellos se anotarán y detallará minuciosamente en forma gráfica y también numéricamente, si fuese posible, todo aquello que se

considere necesario o conveniente, para facilitar el examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables y en especial, con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública. En la planta y secciones se dibujará o pintará, en trazo continuo negro lo que se conserve o permanezca. El trazo discontinuo amarillo, lo que tenga que desaparecer y en trazos discontinuos separados por puntos, de color rojo, la nueva obra.

F) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes.

G) Adscripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua, o pozos que existiesen en la finca, aunque estuvieran abandonados, conjuntamente con un croquis acotado en el cual se exprese la situación, configuración y medidas de los citados accidentes del subsuelo.

#### Art. 36.- Licencias de obras que afecten a edificios protegidos por una legislación específica o por este Plan General.

Cuando la solicitud de licencia se refiera a obras de reparación o reforma de un edificio o construcción protegido especialmente por este Plan General, con carácter previo a cualquier petición de licencia será necesaria la solicitud de un informe preceptivo al Ayuntamiento, acompañándose tal petición de un anteproyecto descriptivo de las obras a realizar, así como de documentación fotográfica suficiente para apreciar el estado de la edificación.

Una vez recibido el citado informe en sentido favorable podrá, formularse por el interesado el correspondiente proyecto ejecutivo de obras, siguiendo las condiciones que los servicios técnicos municipales hayan podido determinar.

#### Art. 37.- Requisitos de urbanización para la obtención de licencia

1.- Los terrenos situados en el suelo urbano para los que se solicite edificar deberán tener fachada a vía pública abierta en toda extensión y que cuente, como mínimo, con los servicios de red de aguas potables, evacuación de aguas residuales, explanación del vial, encintado de las aceras y suministro de energía eléctrica.

2.- En los suelos que reúnan los servicios relacionados en el apartado anterior y que falte la pavimentación de la calle, alumbrado público, jardinería o cualquier otro requisito exigible a los propietarios, se podrá solicitar licencia de conformidad con el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística y 120 .1 del Decreto Legislativo 1/1990. Si un terreno lindase con más de un vial se entenderá que constituye vial al que da frente aquel o aquellos sobre el que se proyecten los accesos a la edificación que se pretenda construir.

3.- Las fianzas que se constituyan para garantizar el cumplimiento de los compromisos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística alcanzarán el 100 por 100 del coste de ejecución de la obra de urbanización

necesaria según resulte del proyecto de urbanización aprobado o de la valoración de tales obras efectuada por los servicios técnicos municipales en el supuesto en que las previsiones de precios previstas en el proyecto de urbanización hubieren quedado desfasadas.

#### Art. 38.- Licencia de modificación de uso

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso de un edificio o construcción y siempre que está no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si es permitido por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales será necesario que se consignent, además, la categoría y situación de tales actividades.

B) Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca con referencia a los viales, sean públicos o particulares, que delimiten la totalidad de la manzana en que se halle situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales, así como el perímetro del patio central de la manzana, si tal fuere el caso, y se precisará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

C) Plano de plantas y fachadas con las secciones que resulten necesarias para su completa comprensión.

D) Indicación de canales de acceso a los servicios, y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que estos sean substancialmente modificados.

E) Justificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para su nuevo uso conforme a la normativa aplicable en función de éste, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio comporte, asimismo, la realización de obras de ampliación o reforma será necesario que, además, se cumplan las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

#### Art. 39.- Licencia de derribo

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado-promotor de la obra, o persona que lo represente, y por el facultativo designado para dirigirla.

2.- Con la solicitud se presentarán los siguientes documentos:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:500.

B) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

C) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos con la indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar con relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

D) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutaran por una empresa constructora competente y que al frente de las citadas obras, además de la dirección facultativa, habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la Dirección Facultativa.

E) Fotografías, en las cuales se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento histórico-artístico o tradicional. Estas fotografías deberán ir suscritas al dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

F) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras visado por el correspondiente colegio Oficial.

G) Compromiso de dejar en condiciones de ornato público las paredes medianeras que resultasen descubiertas por causa de derribo.

H) Declaración suscrita por el promotor de la licencia de derribo expresiva de la existencia o no de arrendatarios en el inmueble o construcción cuyo derribo se pretende.

#### Art. 40.-Licencia de obras menores.

1.- Las solicitudes de licencias de obras menores deberán ir acompañadas, en todo caso, de un documento en el cual se describan las obras, con indicación de su extensión y situación, con los gráficos que sean necesarios para su comprensión.

2.- En los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo, se requerirá, uno o varios de los siguientes documentos, cuando así lo estimen conveniente los servicios técnicos municipales, según sea la naturaleza de las obras a efectuar:

A) Presentación de planos firmados por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional respectivo.

B) Dirección facultativa justificada mediante hoja de compromiso de dirección visada por el correspondiente colegio profesional.

c) Seguro de responsabilidad civil y criminal.

3.- Tendrán consideración de obras menores las siguientes:

A) Obras realizadas en la vía pública

a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública exigida por la técnica constructiva no amparada por la licencia de obras mayores.

c) Construcción de barracas o quioscos para la exposición y venta

d) Colocación de rótulos, letreros, banderas y anuncios luminosos

e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre el tejado de los edificios que estarán, sujetos a la licencia de obras mayores

f) Colocación de postes.

g) Colocación de toldos en las plantas, bajas con fachada a la vía pública.



h) Instalación de marquesinas para comercios

B) Obras auxiliares de construcción

- a) Establecimiento de barrera o vallas de precaución de obras
- b) Construcción de puertas, andamios i similares
- c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación, cuando aún no se hubiera concedido licencia de obras
- d) Reforzamiento de edificios para construir otros amparados por licencia
- e) Apuntalamiento de fachada,.
- f) Colocación de gruas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción
- g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, en algún punto, y tengan relieve o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio
- h) Construcción o instalación de casetas provisionales de obra

C) Obras pequeñas de reparación , modificación o adecentamiento de edificios,

- a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética
- b) Reparación de tejados y terrazas
- c) Pintura, estocado y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico
- d) Colocación de puertas y persianas en aperturas
- e) Colocación de rejas
- f) Construcción, reparación o sustitución de cañerías de instalaciones, desagües y sumideros
- g) Construcción de pozos i fosas sépticas
- h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes
- i) Cambio o reparación de elementos estructurales
- j) Ejecución o modificación de aperturas que afecten a elementos estructurales sin perjuicio de acompañar además, los documentos exigidos por estas ordenanzas
- k) Ejecución o modificación de aperturas que no afecten a elementos estructurales
- l) Construcción de cuartos de baño y locales comerciales y almacenes
- m) Construcción y modificación escaparates.
- n) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios que no se hallen amparados por licencia de obras
- o) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachada
- p) Cubiertos ligeros o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 metros cuadrados, cuya altura total no exceda de 5 metros.

D) Obras en solares o patios

- a) Construcción de muros, paredes y cercas definitivas
- b) Construcción o derribo de cubiertos provisionales de una sola planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

c) Trabajos de nivelación alrededor de un edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones de más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo de éste, en cualquier punto.

d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, los cuáles estarán exceptuados por la obtención de licencia.

#### Art. 41.-Requisitos del proyecto técnico

1.- En todas la solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste deberá ir firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional, figurando, junto a la firma, de forma legible, el nombre y apellidos del técnico proyectista.

2.- El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

3.- En cualquier caso, los planos de los proyectos tendrán como medida la de 1,50 por la de 1,10 metros y se presentarán doblados a la medida A.4 (UNE) con la correspondiente pestaña que permita el cosido al expediente.

4.- Si las características del dibujo exigiesen la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizará para su confección, escalas más reducidas que las previstas, de manera que no sobrepasen las citadas máximas medidas.

#### Art. 42.- Deficiencias subsanables y no subsanables

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieran cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2.- Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los organismos que hubiesen informado la petición de licencia apareciesen deficiencias, se distinguirá entre aquellas que puedan ser objeto de subsanación y las que no puedan subsanarse.

3. – Se entenderá que constituyen deficiencias no subsanables todas aquellas cuya rectificación exija la introducción en el proyecto de modificaciones esenciales y, en todo caso, las siguientes:

A) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

- B) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- C) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior.
- D) Sobrepassar el número de plantas en forma grave, la altura o profundidad edificables.
- E) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- 1) Incumplir las exigencias previas sobre reserva de aparcamiento, cuando no sea posible adaptar el Proyecto a las citadas exigencias.
- G) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.

4.- Las solicitudes de licencias con deficiencias no subsanables serán denegadas.

5.- Se entenderán como subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin que se hubiese efectuado la subsanación será denegada la solicitud.

#### Art. 43.- Caducidad de las licencias.

El régimen de caducidad de las licencias se ajustará a los plazos, requisitos y condiciones determinados en el artículo 249 del Decreto Legislativo 1/1990.

#### Art. 44.- Licencia de primera utilización.

1.- De acuerdo con lo regulado por los artículos 247.1 del Decreto Legislativo 1/1990 y 1 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, toda construcción queda sujeta a la obtención de licencia de primera utilización u ocupación, con el objeto de comprobar si la obra realizada se halla conforme al planeamiento, es adecuada al uso pretendido y se ajusta al proyecto que sirvió de base a la concesión de la licencia, así como, en su caso, que se han ejecutado las obras de urbanización a las que se condicionó la licencia de obras.

2.- No se podrá conceder la licencia de primera utilización u ocupación si la construcción no se hubiese realizado de acuerdo con lo previsto en el proyecto para el cual se concedió la licencia.

3.- La licencia de primera utilización u ocupación es imprescindible para la obtención del suministro de cualquier servicio municipal.

4.- Asimismo, la licencia de primera utilización u ocupación es independiente de la instalación, apertura y funcionamiento de actividades industriales o mercantiles, que deberán proveerse asimismo de la pertinente licencia.

## **TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

CAPITULO PRIMERO. Disposiciones generales.

### Art. 45.- Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley del Suelo, en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento y en el Capítulo 1 del Título III del Decreto Legislativo 1/1990, se define a través de:

- A) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- B) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- C) Calificación urbanística del suelo con su división en zonas, sectores y unidades.

### Art. 46.- Clasificación del suelo según su régimen jurídico.

1.- El territorio ordenado por este Plan General se clasifica, a los efectos del régimen, jurídico de suelo y de conformidad con lo dispuesto en el Título III del Decreto Legislativo 1/1990, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, programado y no programado, y Suelo No Urbanizable.

2.- El suelo clasificado como no urbanizable tan solo puede transformarse en suelo urbanizable mediante el procedimiento de revisión del Plan General, según se prevé en el artículo 4 de estas Normas. No obstante, no resultará necesaria la revisión, si se trata de un simple cambio puntual y aislado en cuyo caso será suficiente la tramitación de una modificación del Plan General, de conformidad a lo normado en el artículo 75 del. Decreto Legislativo 1/1990.

### Art. 47. - Alcance de las determinaciones del Plan General.

1.- En el suelo urbano el Plan General contiene la ordenación física de forma detallada, tal como establece la Ley, a través de la delimitación de los suelos según sea su destino para:

- A) Viales y aparcamientos.
- B) Suelo público para jardines, parques urbanos y áreas deportivas.
- C) Suelos de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- D) Suelos privados y edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1:2.000 en los Planos de Ordenación.

2.- En suelo urbanizable programado este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- A) Definición de sistemas y equipamiento comunitario.
- B) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- C) Delimitación del territorio en un único sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial.
- D) Densidad máxima permitida de viviendas, en función del equipamiento comunitario.
- E) Aprovechamiento medio de cada sector clasificado como suelo urbanizable programado.

3.- El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que se establecen en los artículos 127 y 128 del Decreto Legislativo 1/1990.

#### Art. 48.- Sistemas.

1.- A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General, y su desarrollo en Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Especiales, asigna o deberá asignar aquellos suelos que resulten necesarios para:

- A) Sistema viario.
- B) Sistema de infraestructura de servicios técnicos.
- C) Sistema de espacios libres.
- D) Sistema de equipamientos.

2.- La calificación de un suelo como "sistema" implicará, en función de su asignación al cumplimiento de finalidades públicas, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos según dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo y 98 y siguientes del Decreto Legislativo 1/1990.

3.- Según el alcance de su función, los sistemas se clasifican en generales y locales. El Plan General prevé de forma completa los sistemas generales y de forma indicativa los sistemas locales.

#### Art. 49. – Sistemas locales y proporcionales.

1.- La superficie de terrenos ordenados por Planes Especiales o Estudios de Detalle, destinada a sistemas locales queda determinada por los standards específicos que para cada área o unidad de actuación establecen estas Normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidades de usos y posición urbana.

2.- Como consecuencia de la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los standards para sistemas locales, o del carácter gratuito de su cesión, acordada o impuesta durante la vigencia del Plan General, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción que se hayan alterado los standards citados.

Art. 50.- Cesiones gratuitas.

Los propietarios de suelo urbano, además del pago de la urbanización, deberán ceder, gratuita y obligatoriamente, los suelos que se definen en el artículo 120 .3 del Decreto Legislativo 1/1990.

Sin perjuicio de ello, todos los suelos destinados a sistemas podrán ser expropiados. No obstante, los suelos destinados a equipamientos y dotaciones que en el momento de la aprobación de este Plan General sean de dominio privado, continuaran en régimen de propiedad privada, al igual que aquellos espacios previstos para su ampliación.

Art. 51.- División del suelo en zonas.

1. - A los efectos de orientar el proceso de los diferentes suelos en función del programa urbano, el Plan asigna a aquellos suelos no adscritos a sistemas, una calificación urbanística según zonas, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística vigente.

2.- En tales zonas los particulares, dentro de los límites y con estricto cumplimiento de los deberes fijados legal o reglamentariamente y, en especial, por las presentes Normas, llevarán a término, en uso y ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y la edificación, excepto si razones de carácter general demandasen una actuación pública.

## **Capítulo Segundo. Regulación de los sistemas.**

SISTEMA VIARIO (Clave C).

Art. 52.- Definición.

El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados al trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad.

Art. 53.- Tipos de vías.

Este Plan General establece los tipos de vías siguientes:

- A) Comunicaciones generales. Son las vías que cruzan el término municipal.
- B) Red viaria local. Está constituida por las calles de los núcleos de población y las vías rurales. La red viaria local se divide en:
  - a) Red viaria básica: conformada por las arterias urbanas, o calles que definen la estructura urbana, tanto por su posición, como por las actividades que en ellas se localicen y por los sectores urbanos que relacionen, así como por las vías configuradoras del suelo no urbanizable.
  - b) Red viaria secundaria: constituida por la vialidad que sirve a una pluralidad indeterminada de personas para su comunicación y no se encuentra comprendida en los anteriores apartados.

Art. 54.- Desarrollo.

1.- Las líneas que delimitan en los planos de ordenación la red viaria local básica y la red local secundaria tanto en suelo urbano y como en suelo urbanizable, indican la magnitud y disposición del suelo reservado para ésta, así como la sección básica más adecuada a la calle. Siguiendo estas indicaciones, los Planes Parciales o, en su caso, los Estudios de Detalle, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, bordillos y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies ajardinadas, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o proteger las áreas urbanas, siguiendo las directrices que se señalan en los planos de ordenación.

2.- En la regulación del suelo no urbanizable se definen el régimen y medidas urbanísticas aplicables a las vías rurales.

Art. 55. Necesidad de licencia municipal.

1.- Las construcciones, instalaciones, edificaciones y actividades relacionadas en el artículo 27 de estas Normas e zonas inmediatas o próximas a las que forman parte

de sistema viario se hallan sujetas, en todo caso y sin por juicio de otras autorizaciones que resulten precisas según la legislación sectorial de carreteras o cualquier otra que resulte de aplicación, al requisito de obtención de 1 previa licencia municipal.

2. - La Administración municipal solicitará de los organismos competentes en materia de obras públicas el informe preceptivo. Los informes denegatorios por razones de competencias específicas determinarán la denegación de la licencia municipal.

#### Art. 56.- Protección y precisión del sistema viario.

1.- En el suelo no urbanizable, los planos de ordenación reflejan la línea de edificación respecto de la vialidad, en los términos específicos regulados en la vigente legislación sectorial de carreteras. La línea de edificación se sitúa en veinticinco metros para la Carretera de Manresa-Berga y dieciocho metros para las restantes carreteras comarcales.

2.- Se define como Zona de Afectación aquellas franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera y delimitadas por paralelas a cincuenta metros *en* carreteras de red básica y a treinta metros en carreteras locales.

3.- Los Estudios de Detalle no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por este Plan General. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación del Plan y resolver el enlace de las carreteras y de la red viaria local básica.

4.- Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior, deberán tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.

5.- Las determinaciones gráficas de los intercambios e intersecciones de vías a distinto nivel no vinculan la forma concreta de los enlaces, ni de las alineaciones, ni de las rasantes, que se fijarán y precisarán en Estudios de Detalle.

Estos documentos podrán variar, justificadamente la forma de los enlaces, pero no reducir las reservas de suelo, ni la capacidad de intercambio, ni de entradas y salidas de las vías, ni los niveles de servicio. En el supuesto de que los proyectos definitivos precisen menos suelo que el previsto, el suelo restante conservará su calificación como reserva para futuras ampliaciones.

6.- En los desarrollos marginales de la carretera deberán preverse calzadas laterales colectoras.

7.- Para la ejecución de cualquier tipo de obra en la zona de influencia de carreteras, y sin perjuicio de las correspondientes autorizaciones municipales, deberá solicitarse el preceptivo permiso del organismo encargado.



#### Art. 57.- Publicidad.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad y propaganda visibles desde cualquier vía pública, se halla sujeta a licencia municipal previa, debiéndose observar los procedimientos especiales reglamentariamente determinados en lo que se refiere a la publicidad visible desde las carreteras.

### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS (Clave T).

#### Art. 58.- Definición y contenido

1.- Este Plan General contiene la ordenación de este tipo de infraestructuras, sin perjuicio de lo que resulte regulado en la legislación técnica específica sobre la materia.

2.- Con carácter vinculante en lo referente a las condiciones de uso y funcionalidad que se definen en este capítulo, las infraestructuras de servicios técnicos que ocupan reservas de suelo específicas, constan grafiadas en los planos de ordenación con las siguientes claves de identificación:

Ta. Abastecimiento y distribución del agua.

Tb. Instalaciones de suministro de energía eléctrica.

Tc. Saneamiento y depuración de aguas.

Td. Matadero municipal.

3.- Además de las instalaciones reflejadas en los planos de ordenación, estos sistemas de infraestructuras de servicios técnicos comprenden:

A) El abastecimiento de aguas: el origen de las captaciones, los canales de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.

B) Las instalaciones de suministro de energía eléctrica comprenden las áreas que resulten destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica así como las redes de transporte de alta tensión.

C) El saneamiento y depuración de agua comprende la red de alcantarillas, colectores emisarios y las estaciones depuradoras.

4.- Cuando el desarrollo del municipio exigiese la instalación de alguno de los servicios antes señalados y no existiere una reserva de suelo para esta finalidad en el presente Plan General, se podrán situar en suelo clasificado como no urbanizable siguiendo el trámite previsto en el artículo 68 del Decreto Legislativo 1/1990.

#### Art. 59. – Condiciones de uso y funcionales.

1.- Se admitirán solamente los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate con las condiciones de funcionamiento específico reguladas en la legislación técnica de la materia y, en especial, aquella que asegure las condiciones de protección de la instalación.

2.- Los espacios libres de edificación o instalaciones que constituyen el entorno de estos servicios, se consideraran como espacios verdes libres.

3.- Excepcionalmente, se admite el uso de vivienda con destino a la del guarda de la instalación y siempre que en la correspondiente petición de licencia municipal se acredite específica y cumplidamente su necesidad para la seguridad i/o mantenimiento de tal instalación.

#### Art. 60.- Protección especial de la “Sèquia de Manresa”

Por su interés histórico y ambiental y por la necesidad de evitar efectos perjudiciales, se prohíbe en el suelo clasificado como no urbanizable y urbanizable no programado la construcción de edificios o instalaciones en una franja definida por una línea paralela a veinte metros de cada lado del curso del canal, contada a partir del límite de la caja, pie de terraplén o punto más alto del desmonte.

Esta zona será susceptible de utilización agrícola, favoreciéndose por la Administración, a lo largo de la misma y en aquellos puntos en que así fuera factible, la realización de caminos y arboledas en los terrenos más accesibles.

#### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

##### Art. 61.- Definición.

1.- Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres, zonas verdes, o áreas destinadas al juego y deporte.

2.- Se distinguen entre:

- A) Los Parques y Jardines Públicos: Clave V.
- B) Las Areas Deportivas: Clave A.

##### Art. 62.- Determinaciones del Plan General.

En este Plan General se prevé la concreta localización de los jardines públicos y zonas deportivas. No obstante su alineación respecto a los usos y edificaciones permitidos podrá ser precisada mediante la formulación de Estudios de Detalle que, en cualquier caso, deberán justificar exhaustivamente que tal precisión de alineaciones no supone un detrimento de la superficie destinada a tales equipamientos.

##### Art. 63.- Usos admitidos en el sistema de parques y jardines públicos.

1.- Estos suelos deberán ordenarse, generalmente, con árboles, jardinería y mobiliario accesorio, permitiéndose exclusivamente los usos y actividades que sean absolutamente compatibles con la finalidad propia de este sistema, tales como construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al disfrute público, así como ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas y cualquier otro análogo, siempre que se asegure su compatibilidad con el recreo y tranquilidad propios los parques y jardines.

2.- También se admiten instalaciones para la práctica deportiva, siempre y cuando no excedan del diez por ciento del suelo ejecutado, sean del uso y dominio público, y cuando la superficie de la zona verde sea superior a los dos mil metros cuadrados.

3.- Cualquier edificación al servicio de los parques y jardines públicos y/o de los usos admitidos en ellos deberá observar las siguientes condiciones:

A) Altura máxima: cinco metros.

B) Ocupación máxima: 2 por 100. No será de aplicación esta condición en el caso de instalaciones para la práctica deportiva.

4.- Se prohíbe expresamente en la zona el aprovechamiento privado del suelo y el subsuelo, sin perjuicio de la instalación en éste de aquellos servicios públicos que resulten necesarios siempre y cuando se garantice plenamente la posibilidad de utilización de la superficie para el uso de parque o jardín.

Art. 64.- Condiciones de las áreas deportivas(Clave A).

1.- El índice de edificabilidad neto será de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2.- La ocupación máxima por parte de la edificabilidad se fija en un cincuenta por ciento.

3.- El resto de la superficie no ocupada por la edificación o instalaciones deportivas se ordenará con vegetación y jardinería apropiadas para el descanso de los ciudadanos y embellecimiento del conjunto. Asimismo deberán preverse aquellas zonas destinadas a aparcamiento de automóviles que exija el correcto funcionamiento de la instalación.

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (Clave E).

Art. 65.- Definición de régimen.

1.- Comprende aquellos suelos que se dedican a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos. El suelo previsto para nuevos equipamientos, excepto el adscrito para ampliaciones de los equipamientos privados existentes, será, en ejecución de este Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

2.- Los equipamientos existentes podrán mantener el régimen de propiedad o titularidad que tengan en el momento de la aprobación de este Plan General.

3.- Además de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa particular podrá instalar en las diferentes zonas de edificación privada aquellos que sean de su interés, cumpliendo la normativa propia de cada zona.

#### Art. 66.- Destino de los equipamientos.

1.- En esta zona se admiten los siguientes usos:

A) Educativos (Clave Ee): comprende, además de los propiamente escolares, la instalación de centros maternos y preescolares, formación profesional y sus instalaciones complementarias.

B) Sanitario-asistencial (Clave Es): Hospitales, clínicas, centros asistenciales y residencias de ancianos.

C) Cultural-recreativo (Clave Ec): casas de cultura, bibliotecas, centros sociales y clubs de ancianos.

D) Religioso (Clave Er).

E) Administrativo-institucional (Clave Ea): centros para la Administración pública, servicios de seguridad pública y otros similares.

F) Cementerios (Clave Eo).

2.- Con la clave Ep se designan los suelos previstos para equipamientos polivalentes. Este concepto define la integración de diversos equipamientos en una sola unidad espacial. Estos suelos podrán dar cabida, de forma única o combinada, a los siguientes usos: educativo en la modalidad de guardería, deportivo, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo y público administrativo.

3.- El uso asignado por el presente Plan General podrá alterarse mediante la formulación de un Plan Especial, necesariamente de iniciativa pública, siempre que no se disminuya la superficie global de suelo prevista para equipamientos y se mantenga la adscripción del suelo a este destino.

4.- Cualquier otra alteración del sistema de equipamientos implicará la necesidad de modificación o revisión del Plan General.

#### Art. 67.- Condiciones de la edificación.

1. - La ordenación de las dotaciones y equipamientos se establece en la regulación del suelo urbano.

2.- En la ordenación de los equipamientos deberá preverse en el interior de cada parcela la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería, reservando las plazas de aparcamiento necesarias.

**Capítulo Tercero**  
**Regulación detallada del suelo urbano.**

CONDICIONES GENERALES.

Art. 68.- División de zonas.

El Suelo Urbano comprende las zonas y subzonas que se relacionan en este artículo.

CLAVE.        ZONAS y SUBZONAS.

- 1.            NUCLEO ANTIGUO.
- 2.            EDIFICACION RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS
  - 2a.          Intensidad 1.
  - 2b.          Intensidad 2.
- 3.            CIUDAD JARDIN.
  - 3a.          En hilera.
  - 3b.          Agrupadas.
  - 3c.          Individuales.
- 4.            ORDENACION UNITARIA.
  - 4a.          Sur.
  - 4b.          Centro.
- 5.            INDUSTRIA.
  - 5a.          Edificación aislada.
  - 5b.          Edificación entre medianeras.
  - 5c.          Les Malloles.
- 6.            NUCLEOS EXTERIORES,
  - 6a.          Colonia textil.
  - 6b.          Colonia minera.
  - 6c.          Industrial minera.
  - 6d.          Costa del Castell.
- S.            Zona “Área de Servicios”.

Art. 69. – Regulación de las condiciones de edificación para el suelo urbano.

- 1.- En los planos de ordenación del suelo urbano, a escala 1:2000, se definen las condiciones básicas de la edificación respecto el suelo edificable, número de plantas y profundidad edificable, en función de las características comunes a cada zona.
- 2.- La altura reguladora máxima queda definida en función del número de plantas señalado en los planos de ordenación, concretándose la correspondencia entre número de plantas y metros de altura en la regulación de cada subzona.
- 3.- Las alineaciones de fachada son obligatorias, en tanto que las alineaciones interiores de la edificación deben entenderse como máximas profundidades edificables.
- 4.- En las edificaciones realizadas de acuerdo con las correspondientes licencias municipales que resulten disconformes con las condiciones establecidas por el Plan General, será de aplicación el régimen previsto en el artículo 93 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 70.- Alineaciones y rasantes.

- 1.- Los planos de ordenación definen las alineaciones del Suelo Urbano que podrán precisarse mediante Estudios de Detalle que desarrollen los criterios de ordenación propuestos por este Plan.
2. - Cuando disponga de cartografía adecuada, el Ayuntamiento formulará, a escala 1:500, un proyecto de refundición completa de las alineaciones y rasantes de la vialidad de los núcleos urbanos, incorporando las disposiciones que consten en este Plan.
- 3.- Continuarán vigentes las actuales alineaciones y rasantes en todo lo que no resulte expresamente modificado en los planos de ordenación del Plan.

Art. 71.- Esquinas y chaflanes.

- 1.- Los chaflanes señalados en los planos de ordenación a escala 1:2000 del Suelo Urbano, deberán cumplir las condiciones fijadas en este artículo. Estas condiciones son de obligado cumplimiento para los edificios de nueva construcción, no considerando fuera de ordenación los edificios existentes afectados, en los que podrán realizarse obras de consolidación y mejora siempre que no comporten dificultades al tráfico rodado.
- 2.- Los chaflanes quedan definidos por la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones, de una longitud de cinco metros, siempre que las características de la ordenación lo permitan. En cualquier caso, la longitud mínima del chaflán será de tres metros. Se exceptúan de las anteriores condiciones

aquellos casos en que las alineaciones de vial formen un ángulo mayor de ciento treinta y cinco grados.

3.- En caso de entrega curva de las calles, la esquina o chaflán quedará definido por el arco de circunferencia cuya cuerda sea como mínimo el resultado de aplicar las condiciones anteriormente definidas.

4.- En la Zona 1 (casco antiguo) Y en aquellos supuestos en que no resulte definido gráficamente el chaflán en los planos de ordenación, se seguirán las alineaciones de vialidad Previstas formando esquina.

#### Art. 72.- Previsión de plazas de garaje.

1.- En las nuevas edificaciones de carácter plurifamiliar, constituidas por grupos de seis o más viviendas, será obligatoria la previsión dentro del propio edificio de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, a razón de un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluyendo rampas de acceso, áreas de maniobra y acera.

2.- Esta condición no se aplicará en la zona de Núcleo Antiguo (Clave 1), ni en los edificios que por su forma y dimensiones de parcela no admitan el cumplimiento de la misma, debiéndose de justificar explícitamente tal situación en el proyecto de obras para el cual se solicite la oportuna licencia municipal.

#### Art. 73. Unidades de Actuación.

1.- En aquellos supuestos en que así fuere necesario, podrá concretarse y precisarse la ordenación fijada por este Plan General en las Unidades de Actuación mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.

2.- La delimitación de las Unidades de Actuación produce efectos previstos en el Artículo 24 .4 de estas Normas.

3. - El ámbito de las Unidades de Actuación podrá ajustarse hasta un cinco por ciento de su superficie, sin que puedan alterarse, ni la edificabilidad, ni los restantes parámetros de ordenación definidos por el plan.

#### Art. 74.- Ordenanzas de edificación y uso

Las normas de este capítulo, con los complementos o remisiones que expresamente se prevean, constituyen las ordenanzas de edificación y uso del suelo previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 75.- Equipamiento y dotaciones.

1.- Las dotaciones localizadas en Suelo Urbano deberán regirse por el tipo de ordenación según alineación vial. Con carácter excepcional, se aplicará el tipo de ordenación de volumetría específica siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A) Ocupar la totalidad de la manzana.

B) Que las características del equipamiento o dotación lo hagan necesario.

C) Que el cumplimiento de las reglamentarias condiciones higiénicas o de relación con las edificaciones colindantes así lo exijan.

2.- En el supuesto de aplicarse el tipo de ordenación según alineación de vial, la edificación se ajustará a los parámetros referidos a la edificación colindante, en la forma prevista en los Planos de Ordenación a escala 1:2000.

3.- Si se aplicase el tipo de ordenación según volumetría específica, deberán respetar todas y cada una de las siguientes condiciones:

A) Intensidad de edificación: . . . 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

B) Ocupación máxima del solar: . . . 60 %.

C) Altura máxima de la edificación: 10 metros.

4.- En la implantación de equipamientos polivalentes (Ep) en varios edificios, con distintos usos, a construir sobre una única manzana o solar independiente, los parámetros "A" y "B" del apartado anterior se aplicarán en relación a la superficie de la parcela que corresponde a cada edificio separado.

En todo caso la forma y distribución de la edificación deberá permitir la sistematización de amplios espacios con arbolado y jardinería, cuya ordenación conjunta se hará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

#### Art. 76. – Edificios especialmente protegidos.

1.- Los edificios que, por su singularidad o valor histórico y artístico, figuran como especialmente protegidos en la relación que consta como Anexo a estas Normas y que vienen además señalados en los planos de ordenación, sólo podrán ser objeto de conservación, mantenimiento Y mejora o restauración, sin que puedan autorizarse obras de derribo, ampliación o modificación exterior e interior de los edificios.

2.- No obstante, y en tanto no se redacte el catálogo o Plan Especial de Protección, se admitirán obras de derribo, ampliación o modificación interior de aquellas partes del edificio que no sean protegibles, siempre que la solicitud de licencia municipal se acompañe de la información suficiente sobre los elementos a proteger, así como de los informes favorables a la obra pretendida emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento.



## NÚCLEO ANTIGUO (Clave 1).

### Art. 77.- Definición.

1.- Comprende el núcleo de población inicial, caracterizado por su estructura urbana y edificación tradicionales, con calidad ambiental específica que el Plan respeta estableciendo medidas de protección adecuadas al mantenimiento de las características históricas, físico-ambientales, funcionales y sociales de la zona.

2. - El Plan pretende asegurar de forma generalizada en esta zona el respeto a las características del conjunto y la conservación o adecuación a las construcciones y edificaciones existentes, tanto en las obras de reforma de la edificación existente, como de los edificios de nueva construcción.

### Art. 78.- Condiciones de edificación.

1.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación de vial, ajustándose a las alineaciones existentes si no se hallan expresamente modificadas en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1:2000.

No se permitirán retranqueos respecto de la alineación de vial en toda la altura del edificio, que deberá ocupar íntegramente el ancho de fachada del solar respectivo.

2.- La profundidad edificable máxima se fija en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1:2.000 para toda aquella edificación que amplíe o sustituya la existente.

La profundidad edificable se adapta a la edificación y a la parcelación existentes, en el caso de no venir expresamente acotada en los Planos de Ordenación.

3.- Las alturas reguladoras máximas se fijan en:

- 4'50 metros para los edificios de Planta Baja.
- 7 metros para los edificios de Planta Baja y un piso.
- 10 metros para los edificios de Planta Baja y 2 pisos.
- 13 metros para los edificios de Planta Baja y 3 pisos.

La altura de cornisa podrá oscilar con un margen de un metro cincuenta centímetros (1,50 metros) respecto de la altura reguladora, situándose a 0,75 metros por encima o 0,75 metros por debajo de la misma, si las características de los edificios vecinos aconsejaron mantener la regularidad en la altura de cornisas.

No obstante, la determinación de la altura de cornisa específica para cada tramo y frente de calle podrá realizarse a través de uno o varios Estudios de Detalle en toda la zona, siguiendo los anteriores criterios, debiéndose entender las alturas fijadas por el Plan como máximas.

4.- La altura libre de la Planta Baja tendrá como mínimo tres metros (3 metros) y como máximo cuatro metros (4 metros).

La elección de la altura dentro de los márgenes citados se establecerá en función de las características compositivas exigidas por la adaptación a los edificios vecinos. La

edificación en Planta Baja interior de manzana no superará, en ningún caso, la altura máxima exterior de cuatro metros y medio (4,50 metros).

La altura libre mínima de las plantas piso será de dos metros setenta centímetros (2,70 metros) como mínimo.

5.- La cubierta será a dos vertientes, con pendiente máxima del 35%. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse como desván ("golfas") o cámara de aire practicable, sin constituir en ningún caso espacio habitable independiente respecto de la última planta. No se admiten las azoteas, ni cubiertas planas excepto para cubrir las plantas bajas interiores.

Las cubiertas podrán sobresalir de la línea de fachada hasta un máximo de cuarenta y cinco centímetros (0,45 metros).

6.- En esta zona y en los edificios construidos en parcelas de fachada inferior a cinco metros (5 metros) se permite la ventilación e iluminación de las habitaciones mediante patios de superficie mínima de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>), siempre que sea posible inscribir en ellos un círculo de dos metros (2 metros) de diámetro.

7.- Tanto en la fachada principal, como en la fachada posterior, sólo se permitirán los cuerpos salientes abiertos (balcones) propios de la zona, con vuelo máximo de 10 % del ancho de la calle, sin superar el ancho de la acera, ni un máximo de ochenta centímetros (0,80 metros). Quedan prohibidos los miradores y tribunas. Los voladizos se situarán a una altura mínima de tres metros y veinticinco centímetros (3,25 metros) respecto de la rasante de la calle y deberán separarse de la medianera una distancia mínima de sesenta centímetros (0,60 metros). La disposición y ancho de los balcones se adaptará a las características de la edificación existente en el entorno. La barandilla será metálica y siguiendo preferentemente la forma tradicional. Asimismo, el grueso y sección de la losa se adaptará a las características tradicionales.

8.- En el patio interior de manzana la separación entre propiedades se efectuará mediante muros opacos hasta una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 metros).

9.- Además se aplicarán las siguientes condiciones de carácter estético y compositivo:

A) Las nuevas construcciones, así como las reformas en las edificaciones existentes, adoptarán composiciones arquitectónicas coherentes con las propias del Casco Antiguo de la localidad, procurando armonizar con el ambiente del entorno en donde se ubiquen.

B) Se mantendrá en cada abertura una relación semejante a la de los huecos existentes en las fachadas del entorno. Las aberturas de fachadas extremas, mantendrán en toda la altura del edificio una separación a la medianera uniforme de sesenta centímetros (0,60 metros), como mínimo.

C) Los materiales exteriores de las fachadas deberán ser, por sus características cromáticas y de textura, integrables al ambiente, prohibiéndose el aluminio, el plástico, la pizarra, los elementos de cerámica vidriada, así como los forjados y cajas

de persiana vistos en fachada, a no ser que en el proyecto exista justificación suficiente razonada, a juicio de los servicios técnicos municipales que deban informar. Las cubiertas serán de teja cerámica, prohibiéndose explícitamente las placas de fibrocemento y materiales similares. Se admiten, sin embargo, lucernarios o claraboyas, siguiendo la pendiente de cubiertas, excluyendo el tratamiento en base a placa ondulada y materiales que supongan un acabado de calidad deficiente e inapropiado.

D) Los proyectos de obra deberán especificarse con detenimiento las características cromáticas y la textura de los materiales de fachada de los edificios, justificando su elección, recomendándose tonalidades claras y de gama de colores “tierras”.

E) No se admiten elementos decorativos exteriores que se sobrepongan o desvirtuen la auténtica arquitectura o el ( carácter del edificio, tales como rótulos, anuncios o carteles inapropiados al ambiente urbano del Núcleo Antigo, ... Etc.

10. - En las obras de reparación y mejora de la edificación existente, se aplicarán los mismos criterios que en las obras de nueva construcción, debiéndose prestar especial atención a la conservación de la piedra natural en fachadas. Se prohíbe totalmente ocultar con cualquier tipo de revestimiento (revoco, estuco, pintura, etc.), los arquivados, umbrales, dovelas, así como elementos constructivos que llevan grabados, datos o signos de identificación histórica de los edificios.

#### **Art. 79.- Condiciones de uso.**

Se permiten los siguientes usos: vivienda, hotelero, bares y restaurantes, comercial en planta baja, sanitario asistencial, educativo, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo y administrativo.

El uso industrial se permite en la 1a categoría situado en plantas bajas.

#### **EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS (Clave 2)**

##### **Art. 80.- Definición**

Comprende los sectores de crecimiento urbano reciente que, a partir del Núcleo Antigo, se organizan siguiendo el trazado oficial de calles. Predomina la edificación continua organizando manzanas cerradas (ensanche).

#### Art. 81.- Subzonas

Atendiendo al aprovechamiento del espacio edificable y a los usos adecuados a las diferentes situaciones existentes, en función de las características de parcelación y tipologías de edificación, el Plan distingue dos subzonas:

- Subzona de intensidad 1 (Clave 2a) con predominio de la edificación plurifamiliar.
- Subzona de intensidad 2 (Clave 2b) con predominio de la edificación unifamiliar.

#### Art. 82.- Condiciones comunes de la edificación.

1.- El tipo de ordenación aplicable a la zona será el de alineación de vial.

2.- En los planos de ordenación del Suelo Urbano a escala 1:2.000 se definen las condiciones básicas de la edificación en cuanto al suelo edificable, número de plantas, altura y profundidad edificables máximas, en función de las características de tamaño y forma de las manzanas y en atención a la edificación existente.

El espacio interior de manzana o el que resulte adyacente a la edificación principal podrá ser edificado en planta baja en el supuesto en que así se prevea en los planos de ordenación del Suelo Urbano, a escala 1:2.000. En cualquier caso la utilización de la Planta Baja como vivienda *no* podrá superar la profundidad edificable a partir de la alineación de vial.

En el supuesto de que el Plan General no permita su edificación, se destinará a jardín privado.

3.- La edificación deberá construirse siguiendo la alineación de vial o se podrá retrasar a una distancia constante de la misma en todo un frente de calle, siempre que aquella distancia no supere los cuatro metros (4 metros). En tal caso será necesario el cierre del espacio libre, entre el edificio y la calle, con cercas macizas hasta cuarenta centímetros (0,40 metros) de altura, y el resto con tratamiento transparente o vegetal, siguiendo las condiciones de diseño y materiales que puedan ser objeto de ordenación municipal, para asegurar la unificación compositiva de cada frente o conjunto.

4.- Las cubiertas serán a doble pendiente hasta un máximo del 35 %. Se cubrirá con teja de color tradicional. Se permitirán azoteas y cubiertas planas, previo estudio volumétrico justificativo.

#### Art. 83.- Condiciones de la edificación y usos para la subzona de intensidad 1 (clave 2a).

1.- Las alturas reguladoras máximas corresponden al número de plantas de la forma siguiente:

PB.	Planta Baja.	entre 3 m. y 4,75 metros.
I PB + 1	Planta Baja y una	7,50 metros.

	planta piso.	
PB + 2	Planta Baja y dos plantas piso.	10,25 metros.
PB + 3	Planta Baja y tres plantas piso.	13.00 metros.

2.- Los edificios que se construyan en terrenos procedentes de reparcelaciones o divisiones de fincas deberán respetar una fachada mínima de cuatro metros (4 metros).

3.- La planta baja edificable en el interior de la manzana no superará en ningún caso la altura de cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4,75 metros), medidos en su parte exterior.

4.- En la fachada principal y en la posterior se permiten los cuerpos salientes abiertos (balcones) con un vuelo que no sobrepase el 10 % del ancho vial al que den frente, hasta, un máximo de ochenta centímetros (0,80 metros). Se prohíben los miradores y tribunas, y todo tipo de cuerpos cerrados y semicerrados.

5.- En los edificios situados en manzanas abiertas (que no formen patio interior) las alineaciones posteriores de la edificación no se entenderán como máximas sino como obligatorias. El tratamiento de fachadas será de igual nivel compositivo y de acabados en todas sus caras, como si se tratará de fachadas principales.

6.- Se permiten los siguientes usos: vivienda, hotelero, bares y restaurantes, comercial, oficinas, almacenes en planta baja, sanitario-asistencial, educativo, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo y administrativo. El uso industrial se permite en la 1ª. categoría.

Art. 84.- Condiciones de la edificación y uso para la subzona de intensidad 2 (Clave 2b).

1.- Las alturas reguladoras máximas corresponden al número de Plantas de la forma siguiente:

PB.	Planta Baja.	de 3 m. y 4,75 metros.
PB + 1.	Planta Baja y una planta piso.	7,50 metros.
PB + 2.	Planta Baja y dos plantas piso	10,25 metros.

2.- Las edificaciones que se construyan en terrenos procedentes de reparcelaciones o divisiones de fincas deberán respetar una fachada mínima de cuatro metros (4 metros).

3.- La planta baja en el interior de la manzana no superará en ningún caso la altura de cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4,75 metros), medidos en su parte exterior.

4.- Se prohíben los cuerpos salientes cerrados y semicerrados, tanto en la fachada principal, como en la fachada posterior. Solamente se admitirán voladizos abiertos (balcones) con un vuelo máximo del 10 % del ancho del vial al que den frente, hasta un máximo de ochenta centímetros (0,80 metros).

5.- Se permiten los siguientes usos: vivienda, bares y restaurantes, comerciales en planta baja, sanitario-asistencial, socio-cultural y recreativo.  
Se admite el uso industrial en 1a categoría.

### CIUDAD JARDÍN (CLAVE 3)

#### Art. 85.- Definición

Comprende el suelo urbano que ha de ser objeto de desarrollo mediante viviendas unifamiliares, dispuestas en parcelas regulares para cada edificio o conjunto de edificios dispuestos de tal forma que permitan la existencia de espacios libres privados, tanto entre sí, como con respecto a los espacios públicos que delimiten la parcela.

#### Art. 86.- Subzonas.

Atendiendo al tipo de edificación, a su disposición respecto de la parcela y a la diferente organización de los conjuntos, el Plan distingue tres subzonas:

- Subzona de edificación en hileras: clave 3a.
- Subzona de edificaciones agrupadas: clave 3b.
- Subzona de edificaciones individuales: clave 3c.

#### Art. 87. – Condiciones de la edificación para la subzona de edificaciones en hileras (clave 3a).

- 1.- El tipo de ordenación será el de edificación según volumetría específica.
2. - Se establecerán condiciones homogéneas de edificación para cada frente y tramo de calle, como mínimo, que regulen las alturas de los edificios, el volumen, la forma y tratamiento de las cubiertas, así como las características que deba cumplir la edificación en cuanto a composición y materiales, para asegurar su regularidad.
- 3.- Las parcelas oscilarán entre los 4,50 y los 10 metros de fachada. Estas tendrán, respectivamente, la consideración de fachadas mínima y máxima.

4.- Las alturas de la edificación no superarán en ningún caso los 10 metros a contar desde la rasante de la calle, correspondiente esta altura a Planta Baja y dos Plantas Piso.

5.- Quedan prohibidos los cuerpos salientes cerrados tanto en la fachada principal como en la posterior. En las fachadas se admitirán hasta 0,80 metros de vuelo en cuerpos salientes abiertos.

Art. 88.- Condiciones de la edificación para la subzona de viviendas agrupadas (clave 3b).

1.- El tipo de edificación será el de edificación según volumetría específica.

2.- Las viviendas podrán ejecutarse ordenada y regularmente para cada conjunto o manzana en grupos de dos, tres o cuatro edificios, como máximo.

Se establecerán condiciones homogéneas de edificación para cada frente y tramo de calle, como mínimo, que regulará las alturas de los edificios, el volumen, forma y tratamiento de las cubiertas, así como las características que debe cumplir la edificación en cuanto a composición y materiales, para asegurar su regularidad.

3.- La ocupación máxima del suelo privado por la edificación no superará el porcentaje máximo del 40 % de la superficie total de cada conjunto o manzana.

4.- En cada conjunto se respetarán distancias regulares de la edificación a los límites, siendo las mínimas de 2 metros respecto los límites de parcela que resulten libres de edificación.

5.- Las alturas de la edificación no superarán en ningún caso los 10 metros a contar desde la rasante de la calle, correspondiendo esta altura a Planta Baja y dos Plantas piso.

6.- Mediante la formación previa de un Estudio de Detalle se permitirá aplicar las mismas condiciones de la edificación normadas para la subzona de viviendas individuales (Clave 3c) en el artículo 91.

Art. 89.- Condiciones de edificación subzona de viviendas individuales (clave 3c).

1.- El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

2.- La dimensión de las fachadas de parcela será regular para cada frente de calle, con un mínimo de 14 metros.

3.- La edificación deberá separarse un mínimo de metro de los diferentes frentes de parcela, una distancia obligatoria y constante de 2 metros y 4 metros de la fachada al frente vial.

4.- La altura de la edificación será de 7,5 metros correspondiente a Planta Baja y un piso.

Art. 90.- Condiciones comunes de uso para la zona de Ciudad Jardín (clave 3).

Solo se permiten los usos de vivienda unifamiliar, sanitario- asistencial, socio-cultural y recreativo.

ORDENACIÓN UNITARIA (CLAVE 4).

Art. 91.- Definición.

Comprende los suelos urbanos aptos para nuevas edificaciones, cuyo uso predominante es el de vivienda plurifamiliar. Se dispone en ordenación abierta, configurando espacios libres públicos entre los edificios. Por su singularidad Y emplazamiento se prevé el control de la composición unitaria de cada conjunto.

Art. 92.- Subzonas.

Según el grado y forma de control que establece el Plan para la ordenación volumétrica y composición arquitectónica, se distinguen dos subzonas:

- Subzona Sur - Carretera de Berga (Clave 4a).
- Subzona Centro - Plan Especial de Reforma Interior de la Plaça de la Mel (clave 4b).

Art. 93. – Desarrollo del plan de condiciones de edificación y uso.

1.- El tipo de ordenación es el de volumetría específica.

2.- Cada conjunto deberá realizarse a partir de un proyecto arquitectónico unitario que asegure la homogeneidad compositiva de los volúmenes, tratamiento de las fachadas, espacios de relación con el suelo público, y los materiales, color, etc. Sin embargo, esta regularidad de tratamiento arquitectónico puede asegurarse también a través del Estudio de Detalle, actuando por fases y sin el proyecto arquitectónico de conjunto.

3.- Las condiciones de edificación grafadas en los planos de ordenación del Suelo Urbano, a escala 1:2.000 de este Plan General, deberán tomarse como referencias máximas de volumen.

4.- Se permiten los siguientes usos: viviendas, hotelero, bares y restaurantes, comercial, oficinas, sanitario-asistencial, educativo, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo Y administrativo.  
El uso industrial se admite en 1a categoría.



Art. 94. – Condiciones particulares de la edificación para cada subzona.

1.- Subzona Sur - Carretera de Berga (Clave 4a):

A) La altura de la edificación no sobrepasará los 14 metros correspondientes a Planta Baja y tres Plantas Piso.

B) La ocupación máxima del suelo por la edificación será del 40 %, utilizándose el espacio libre para vialidad de acceso y espacios públicos, con sistematización de jardinería y elementos de urbanización organizados unitariamente para todo el conjunto.

C) La dimensión de los bloques de edificación corresponderá a anchos de 8 a 10 metros y longitudes de 30 a 80 metros.

2.- Subzona Centro - Plan Especial de Reforma Interior de la Plaça de la Mel.

A) El Plan Especial definirá la ordenación, la distribución de los usos, las condiciones concretas de la edificación y las características arquitectónicas de desarrollo y gestión adecuadas para un resultado armónico.

B) El sistema de actuación será el de expropiación.

C) La ordenación se regirá por las indicaciones de los planos de ordenación del plan general y del esquema adjunto.

La proporción de suelo público con destino a vialidad y plaza abierta será del 50 % de la superficie total del área.

D) La edificabilidad total no superará los 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s distribuidos entre un 0'60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para usos residenciales situados en plantas piso y un 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para usos comerciales, situados en planta baja.

La edificación no superará la altura que corresponde a Planta Baja y dos Plantas piso, a excepción de los elementos arquitectónicos singulares que pueda prever el Plan Especial.

E) En tanto no se halle definitivamente aprobado y en vigor el Plan Especial que defina concretamente los usos y obras posibles en esta zona, solo podrán otorgarse licencias que no supongan obras de consolidación, modernización, aumento de volumen o incremento del valor expropiatorio.

INDUSTRIA (CLAVE 5)

Art. 95.- Definición.

Comprende las áreas de suelo urbano adscritas prioritariamente o exclusivamente al uso industrial o a otras actividades relacionadas con la producción (almacenes, distribución, servicio, etc. .. ).

## Art. 96.- Subzonas

En función de las características de la industria y de los parámetros de ordenación y de la edificación se distinguen dos distintas subzonas:

- Edificación aislada (Clave 5a). - Constituye el suelo urbano que permite instalaciones industriales en parcela amplia y donde los edificios se sitúan dejando espacios libres a su alrededor.
- Edificación entremedianeras (Clave 5b).- Constituye el suelo urbano a ocupar por industrias, talleres y almacenes en parcela pequeña que se sitúan con fachada siguiendo la alineación de la calle y ocupando intensivamente la parcela.
- Área de "Las Malloles" (clave 5c).- Procedente del sector de suelo urbanizable programado de este nombre definido por el anterior Plan General, se clasifica como suelo urbano considerando ejecutadas las previsiones del planeamiento. Se le asigna una subzona propia en la cual mantener idénticas condiciones de ordenación a las anteriormente asignadas por el Plan Parcial.

## Art. 97.- Condiciones de la edificación y usos para la subzona de edificación aislada (clave 5a).

- 1.- El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
- 2.- La edificación se deberá separar las siguientes distancias de los límites de la parcela:
  - 10 metros de la alineación de la calle.
  - 5 metros de los demás límites de la parcela.
- 3.- La separación de la edificación con respecto a los lindes de parcela sólo podrá edificarse en un 10 % de su superficie con destino construcciones auxiliares, de modo que se asegure, de forma permanente, el paso de vehículos para extinción de incendios, alrededor de la edificación principal.
- 4.- La intensidad máxima neta de edificación por parcela será de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y el volumen edificable máximo por parcela de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.- La parcela mínima se establece de 2.000 m<sup>2</sup>, con una fachada mínima a la calle de 30 metros.
- 6.- La altura máxima edificable se fija en 11 metros, medidos desde el nivel de la Planta Baja hasta la cimera de la cubierta. Esta altura corresponde a la de Planta Baja y una Planta Piso y podrá superarse en un 20 % de la superficie construida, hasta un límite de 20 metros, según el tipo de instalaciones que la naturaleza de la industria exija.
- 7.- La altura libre de la Planta Baja será de 4 metros.
- 8.- Se permiten los cuerpos salientes en la fachada principal hasta un metro de vuelo máximo.
- 9.- Se permiten los siguientes usos:

- A) La industria en las categorías primera, segunda y tercera, en todas sus modalidades.
- B) El uso de oficinas, almacenes y comercial concentrado.
- C) El uso de vivienda limitado a un número máximo de una vivienda por instalación industrial utilizada como residencia de portero, vigilante o propietario de la industria.

Art. 98.- Condiciones de edificación y usos para la subzona de edificación entre medianeras (clave 5b).

- 1.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación de vial, con obligación de mantener la alineación de fachada.
- 2.- La edificación podrá ocupar toda la superficie de la parcela, a no ser que se especifique expresamente la profundidad edificable en los planos de ordenación del Suelo Urbano, a escala 1: 2.000.
- 3.- La intensidad máxima de edificación para cada parcela será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y el volumen máximo edificable por parcela se fija en 7,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4. - La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 8 metros, si bien estas condiciones de parcela podrán ser más reducidas si se hallaban registradas como fincas independientes con anterioridad al día 18 de Febrero de 1.987, fecha de entrada en vigor del Plan General objeto de la presente revisión.
  
- 5.- La altura máxima edificable será de 11 metros, medidos desde la rasante de la calle hasta la cimera de la cubierta. Esta altura corresponde a la de Planta Baja y una Planta Piso.
- 6.- La altura libre mínima de la Planta Baja será de 4 metros.
- 7.- No se admiten cuerpos salientes.
- 8.- Se admiten los siguientes usos:
  - A) La industria en las categorías primera y segunda en, todas sus modalidades, menos las actividades que por los materiales empleados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos que se utilicen, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daño a los bienes.
  - B) El uso de oficinas, almacenes y comercial concentrado.
  - C) El uso de vivienda con un máximo de una cada 1.200 metros cuadrados de suelo industrial, utilizable como residencia de portero, vigilante o propietario de una industria.

Art. 99.- Condiciones de edificación y usos para la subzona de "Les Mallotes" (clave 5c).

- 1. - El tipo de ordenación será el de edificación aislada, con la edificación separada respecto de los límites de la parcela las distancias que se indican en los posteriores apartados.

2.- La parcelación propuesta se recoge en el plano núm. 5 del Plan Parcial del sector, admitiéndose la agrupación de parcelas con el fin de obtener unas nuevas parcelas de mayores dimensiones, siempre que no resulte ninguna parcela inferior a la parcela mínima.

3.- La parcela mínima se rija en 20.000 m<sup>2</sup>. Se exceptúan de la obligación de tales dimensiones aquellas parcelas existentes, e inscritas como fincas independientes en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Parcial que desarrolló el sector.

4.- La ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece en un 50 %.

5.- Las construcciones y edificaciones que se lleven a término deberán separarse, respecto a los límites de parcela, las siguientes distancias:

A) Respecto de la calle o vía pública.- 10 metros.

B) Respecto del límite de parcela con respecto a los vecinos inmediato.- 5 metros.

6.- La edificabilidad máxima neta se establece en 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

7.- La altura máxima edificable será de 13 metros, medidos desde la rasante de la calle hasta la cimera de la cubierta. Esta altura corresponde a la de Planta Baja y una Planta Piso.

8.- Se permite la construcción de plantas sótano con la misma ocupación que la edificación restante.

9.- Se permitirá la construcción de una única vivienda por parcela, destinada al personal de guardia y vigilancia.

10.- Dentro de cada parcela deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Las superficies de cada plaza, formando un rectángulo, serán como mínimo de 2,20 m x 4,50 m.

11.- Las construcciones auxiliares o anejas, considerándose como tales aquellas con independencia arquitectónica y estructural de la principal, serán admisibles siempre y cuando no se supere el límite máximo de ocupación o el índice de edificabilidad establecidos.

12.- Para cuantas cuestiones no se hallen específicamente reguladas en el presente artículo, se aplicarán, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en el Plan Parcial por el cual se desarrolló el sector.

## NUCLEOS EXTERIORES ( CLAVE 6).

Art. 100. - Definición.

Comprende las implantaciones exteriores al núcleo urbano de edificación industrial, o residencial como complemento de aquellas actividades (colonias textiles o mineras), así como las instalaciones en superficie de la actividad minera.

Art. 101.- Subzonas.

Según las características concretas de cada núcleo, el Plan distingue las siguientes subzonas:

- Colonia textil (Clave 6a).
- Colonia minera (Clave 6b).
- Zona industrial minera (Clave 6c).
- Barri Costa del Castell (Clave 6d).

Art. 102. – Condiciones de edificación y usos para las distintas subzonas.

1.- Subzona colonia textil (clave 6a):

A) Se permiten las obras de conservación y mantenimiento de la actual edificación, tanto residencial, como industrial, e incluso su sustitución, siempre que se prevea la continuidad de la actividad que da origen a este núcleo.

B) Se permitirá asimismo un incremento o modificación del volumen edificado en la zona en el momento de la aprobación del Plan General siendo obligatoria la redacción previa de un Plan Especial de Reforma Interior que cumpla Con las siguientes condiciones:

- El ámbito del Plan Especial cubrirá toda la zona.
- Deberá justificarse el emplazamiento, volumen y características formales de la nueva edificación en relación a su entorno natural y con la imagen que pueda observarse del mismo desde puntos alejados, habiéndose de integrar con el paisaje.
- Las nuevas edificaciones no superarán en ningún caso los 10 metros de altura correspondientes a Planta Baja y dos Plantas Piso.
- La propuesta deberá desarrollarse a escala 1:500 con topografía e información suficiente de todos los elementos construidos o naturales preexistentes.

2.- Subzona colonia minera (clave 6b).

A) Por su situación y características de las viviendas no se permite la sustitución de los actuales edificios. No obstante, sí podrán autorizarse las obras de mantenimiento y mejora de la edificación existente, pero no su ampliación.

B) Asimismo, podrán autorizarse todas las obras destinadas a mejorar el nivel de urbanización y dotaciones del barrio.

C) Se permiten en ella los siguientes usos: vivienda unifamiliar, bar y restaurante, comercial, sanitario-asistencial, educativo, socio-cultural, recreativo, deportivo y administrativo.

D) En caso de extinción del actual uso residencial, se aplicarán sobre esta zona las mismas condiciones reguladas para la zona de regeneración ambiental y paisajística

(clave 13) de] Suelo No Urbanizable, tramitándose con este fin el correspondiente Plan Especial.

### 3.- Subzona industrial minera (clave 6c).

A) Las condiciones de edificación y usos serán las apropiadas a las actividades que determinan esta zona. No obstante, se limitarán las alturas de los edificios e instalaciones al estructuramiento necesario, sin incorporar, por otra parte, elementos constructivos y arquitectónicos que distorsionen el carácter propio de estas instalaciones y que no limiten su funcionalidad.

B) El límite de ocupación máximo en la zona será del 60 %.

C) Los efectos perturbadores del medio natural y del paisaje que puedan suponer estas instalaciones y actividades se reducirán al mínimo imprescindible, exigiéndose que la separación de la zona a la vialidad pública se haga con franjas vegetales que mejoren la imagen del conjunto.

D) Tomando en consideración la exclusiva finalidad del sector, se permite el uso industrial para aquellas actividades propias de la mina. Se admiten además el uso de oficinas y el de viviendas en el *mínimo* imprescindible para el servicio de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

### 4.- Subzona Costa del Castell (clave 6d).

A) Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar.

B) En los planos de ordenación se indican tanto la profundidad edificable como la altura reguladora máxima, que será la correspondiente a las plantas piso indicadas en los planos de ordenación.

C) A fin de mejorar la calidad ambiental de la zona se redactará y ejecutará el oportuno proyecto de urbanización.

## Art. 103.- Condiciones de ordenación para las Colonias Soldevila, la Rabeya i Vilafruns.

1.- En los planos de ordenación correspondientes a la serie "F" se indican los espacios aptos para la aplicación de las condiciones de la edificación y usos regulados en el artículo 101, distinguiendo entre suelo residencial (clave h), suelo industrial (clave i), suelo destinado a espacios libres o verde público (clave 1) y espacio para equipamientos (clave e).

2.- Podrá autorizarse la realización de aquellas edificaciones que, cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 101, se adapten al destino del suelo definido en el plano de ordenación, siempre y cuando quede demostrada en la

documentación acompañada junto con el proyecto de solicitud de licencia municipal su integración al conjunto.

## ÁREAS DE SERVICIOS (CLAVE S).

### Art. 104. Definición.

Comprende los terrenos destinados a la instalación de servicios a las comunicaciones, situadas en los extremos de Balsareny junto a la Carretera de Berga.

### Art. 105.- Condiciones de edificación y uso.

1. - El sistema de ordenación será el de edificación aislada, con un máximo de ocupación del 40 por máxima de la edificación de 10 metros.

2. – Se fija un índice de edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3.- La parcela mínima será de 2.500 metros.

4.- Se permitirán los siguientes usos: estaciones de servicio, comercial, bares y restaurantes, hotelero, recreativo y deportivo.

Gozarán de preferencia aquellas instalaciones de utilidad pública, tales como servicios de extinción de incendios, Cruz Roja, instalaciones publico-administrativas, seguridad. ..etc.

5.- Con carácter previo a la concesión de licencia de nueva edificación o parcelación de los terrenos será necesaria la redacción, tramitación de un Estudio de Detalle destinado a distribuir congruentemente la edificabilidad total de la zona.

**Capítulo Cuarto**  
**Regulación del Suelo Urbanizable Programado**  
**(Clave 7a)**

Art. 106.- Definición y desarrollo.

1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny clasifica como Suelo Urbanizable Programado los terrenos cuya urbanización se prevé en su propio Programa.

La delimitación del Suelo Urbanizable Programado y de los distintos sectores queda reflejada en los planos de ordenación a escala 1:5.000, series "A" y "B" y 1:2.000 de la serie "C", respectivamente.

2.- Las determinaciones específicas del Plan General en el Suelo Urbanizable Programado son:

A) Delimitación de los sectores para su desarrollo mediante la formulación de Planes Parciales.

B) Asignación de usos globales, fijando su intensidad.

C) Previsión de los parámetros fundamentales para la edificación y los estándares a cumplir por los planes parciales.

D) Determinación del aprovechamiento medio de cada uno de los sectores.

E) Localización y trazado de los sistemas de vialidad, de carácter obligatorio, espacios libres y equipamientos propios del sector, con carácter indicativo.

3.- El Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny prevé tres distintos sectores de Suelo Urbanizable Programado que se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Tal proyecto deberá comprender la totalidad de cada sector, no admitiéndose su formulación parcial ni aún en el supuesto de desarrollo mediante subsectores.

4.- No podrá otorgarse ninguna licencia de edificación en tanto no se hallen definitivamente aprobados los instrumentos indicados en el apartado anterior.

Art. 107.- Cesión del aprovechamiento medio

1.- Será obligatoria la cesión por parte de los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito del sector la cesión de un 10 por 100 del aprovechamiento medio sectorial o de aquel que legalmente corresponda en el momento de formulación de los instrumentos de planeamiento y/o gestión necesarios para el desarrollo del sector.

2.- El cálculo del aprovechamiento medio de cada sector se justifica en la Memoria del presente Plan General. El aprovechamiento medio de cada sector es el siguiente:

- Residencial: Sector "PPR1".

Aprovechamiento medio

0,45

- Residencial: Sector "PPR2".



Aprovechamiento medio	0,45
- Industrial: Sector "PPI".	
Aprovechamiento medio	0,69

Art. 108. - Vialidad

1.- El Plan General define, con carácter vinculante, la vialidad básica. El Plan Parcial podrá definir las características técnicas y geométricas de la red viaria secundaria y de los aparcamientos.

2.- Todos los edificios deberán disponer de acceso rodado.

Art. 109. – Sistemas y dotaciones.

Los sistemas y dotaciones que todo Plan Parcial deberá prever cumplirán con lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto Legislativo 1/1990 o con los que resulten de la legislación urbanística aplicable en el momento de formulación del instrumento de ordenación parcial.

Art. 110. – Zonas y usos globales.

1.- Constituyen las zonas en el Suelo Urbanizable Programado los terrenos adscritos por el Plan General a un mismo uso global. La regulación de las correspondientes zonas se halla contenida en la regulación por sectores.

2.- En el Suelo Urbanizable Programado se prevén los usos globales de:

- Residencial (clave R).
- Industrial (clave 1).

SECTOR RESIDENCIAL "COSTETA" (CLAVE PPR1).

Art. 111.- Descripción.

El sector residencial denominado "Costeta" constituye un completamiento del suelo urbano en su límite Oeste y su desarrollo permitirá el completamiento del tejido urbano hasta la variante de la C-1411.

Art. 112. – Condiciones de ordenación del sector.

1.- Se fijan los porcentajes mínimos de suelo destinado a sistemas de cesión obligatoria y gratuita siguientes:

A) Sistema viario y aparcamiento: según la distribución indicativa que figura en los planos de ordenación del presente Plan General.

B) Espacios libres: 35 %.

C) Servicios de interés público y social (equipamiento deportivo, social y/o comercial): .. 5 %.

2.- Los suelos destinados al aprovechamiento privado residencial deberán ordenarse según se indica en los planos de ordenación del presente Plan General.

3.- El Plan Parcial definirá las ordenanzas concretas de edificación y uso destinadas a garantizar la homogeneidad y armonía compositiva del conjunto. En el suelo privado se respetarán, como mínimo, todas las determinaciones que el presente Plan General determina para el suelo urbano en la zona 3.

4.- La edificabilidad bruta máxima será de 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

5.- La densidad máxima de viviendas será de 25 viviendas por hectárea.

Art. 113.- Condiciones de gestión.

1.- El sistema de actuación será el de cooperación.

2.- Este sector se desarrollará durante el primer cuatrienio de aplicación de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny.

Art. 114. – Condiciones de urbanización.

El proyecto de urbanización que se redacte deberá tener en especial consideración tanto la topografía del terreno, como i la naturaleza del subsuelo y su relación con la variante de la carretera **C-1411**.

SECTOR RESIDENCIAL "BALSARENY NORD" (CLAVE PPR2).

Art. 115.- Descripción.

El sector residencial denominado "Balsareny Nord" completamiento del suelo urbano en su límite Norte.

Art. 116.- Condiciones de ordenación del sector.

1.- Se fijan los porcentajes mínimos de suelo destinado a sistemas de cesión obligatoria y gratuita siguientes:

A) Sistema viario y aparcamiento: según la indicativa que figura en los planos de ordenación del presente Plan General.

B) Espacios libres: 35 %.

C) Servicios de interés público y social (equipamiento deportivo, social y/o comercial): 4 %.

2.- Los suelos destinados al aprovechamiento privado residencial deberán ordenarse según se indica en los planos de ordenación del presente Plan General.

3.- El Plan Parcial definirá las ordenanzas concretas de edificación y uso destinadas a garantizar la homogeneidad y armonía compositiva del conjunto. En el suelo privado se respetarán, como mínimo, todas las determinaciones que el presente Plan General determina para el suelo urbano en la zona 3.

4.- La edificabilidad bruta máxima será de 0,45 mt/ms.

5.- La densidad máxima de viviendas será de 25 viviendas por hectárea.

6.- El único tipo de vivienda admitido es el unifamiliar.

#### Art. 117.- Condiciones de gestión.

1.- El sistema de actuación será el de cooperación.

2.- Este sector se desarrollará durante el primer cuatrienio de aplicación de la presente Revisión del Plan General Ordenación Urbana de Balsareny.

#### Art. 118.- Condiciones de urbanización.

El proyecto de urbanización que se redacte deberá tener en especial consideración la separación visual del sector con respecto al cementerio.

### SECTOR INDUSTRIAL DE "PUIGDORCA" (CIAVE PPI1)

#### Art. 119.- Descripción.

Se amplía el ámbito de actuación del sector industrial denominado Puigdorca (clave PPI) con la superficie de la unidad urbanística integrada Puigdorca de sol urbanizado no programado, el cual se encuentra al lado del polígono existente y que completaría con su desarrollo el polígono industrial Puigdorca (claves OOI) con una superficie bruta total de 598.555 m<sup>2</sup>.

#### Art. 120.- Condiciones generales de ordenación del sector.

1.- Se prevén los porcentajes mínimos de suelo de cesión obligatoria y gratuita con destino a sistemas siguientes:

A) Sistema viario y aparcamientos: según la distribución que figura grafiada en los correspondientes planos de ordenación del presente plan general.

B) Espacios libres:..... 20%

C) Equipamiento social y comercial:... .. 4%

2.- Se define como grandaria mínima de parcela la superficie de 2.500 m<sup>2</sup>, aunque se destinará un mínimo del 8% de la superficie del suelo industrial a parcela la de grandaria mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.

3.- La edificabilidad máxima neta de edificación por parcela se establece en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

4.- La edificabilidad bruta del sector será de 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

5.- La densidad será de un solo establecimiento por parcela mínima, aunque con la finalidad de diversificar la oferta de suelo, habrá la posibilidad de compartimentación, en un máximo de un 40% del suelo industrial, con una densidad de hasta 5 establecimientos por parcela.

Art. 121.- Condiciones de gestión.

El sistema de actuación será el de compensación.

**Capítulo Quinto.**  
**Regulación del Suelo Urbanizable No Programado.**  
**(Clave 7b).**

Art. 122.- Definición.

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Balsareny clasifica como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos que, siendo aptos para la urbanización, no se incluye su desarrollo en ninguno de los dos cuatrienios previstos en el Programa de Actuación.

Art. 123.- Desarrollo del Plan.

1.- La ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado se efectuará según lo previsto en el presente Plan General, mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística para la realización de ámbitos urbanísticos integrados. Tales Programas de Actuación Urbanística contendrán, como mínimo, las determinaciones fijada en el artículo 28 .2 del Decreto Legislativo 1/1990.

2.- La iniciativa de la actuación en esta clase de suelo podrá ser pública o privada, debiéndose seleccionar, en este último caso, mediante concurso las propuestas presentadas.

Art. 124.- Contenido de las Bases.

1.- Las Bases del Concurso para la selección de las iniciativas de desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado se acomodarán a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable y a las presentes Normas. Podrán apartarse de éstas con la finalidad de suprimir usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo destinado a sistemas, incrementando el suelo que deba ser objeto de cesión por parte de los propietarios a favor de la Administración.

2.- En las actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado deberán respetarse al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que se contradigan con actuaciones emanadas de la Administración en aplicación de su legislación competencial propia o que supongan transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio, debiéndose fijar la altura máxima y los restantes parámetros de la edificación en función de estos valores, cuando no hayan sido expresamente definidos por este Plan General.

Art. 125.- Regimen transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado se hallarán sujetos a las limitaciones reguladas en el artículo 128 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 126.- Descripción.

Se prevé una única unidad integrada de Suelo Urbanizable No Programado denominada "Unidad Urbanística Integrada PUIGDORCA". Con una superficie de 22,5 hectáreas, se halla situada en el extremo Sur del municipio y su desarrollo completaría la zona industrial generada a partir del polígono industrial Puigdorca (clave PPI).

Art. 127.- Condiciones generales de la ordenación.

1.- La edificabilidad neta máxima será de 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, aplicada a toda la superficie edificable de la unidad.

2.- El sistema de ordenación será el de edificación aislada siguiendo los parámetros fijados para la zona industrial situada en suelo urbanizable programado.

3.- La parcela mínima será de 15.000 m<sup>2</sup>.

4. - Se establecen los siguientes estándares mínimos para suelos de cesión obligatoria y gratuita destinados a sistemas:

A) Espacios libres para jardines y áreas deportivas: 20 %.

B) Equipamientos públicos: . . . . . 4 %.

## **Capítulo Sexto. Regulación del Suelo No Urbanizable.**

### **Art. 128.- Definición y finalidades.**

1. - La presente Revisión del Plan General de Ordenación de Balsareny clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que, por su interés agrícola, forestal, ambiental y paisajístico o incluso por el valor de la edificación rural existente, han de ser objeto de conservación y protección o de acciones positivas encaminadas a la restitución de las condiciones naturales y que, por otra parte, *no* se consideran necesarios para el crecimiento urbano.

2.- La regulación del Suelo No Urbanizable tiene las siguientes finalidades:

- A) Proteger los elementos naturales que caracterizan paisaje y constituyen, en su conjunto, un sistema librado que el crecimiento urbano incontrolado hacer peligrar.
- B) Preservar y facilitar la mejora de la explotación cola o forestal de las fincas destinadas a estas finalidades.
- C) Prevenir los procesos patológicos de urbanización ordenar los diversos usos o actividades que puedan permitirse en las diferentes zonas.
- D) Potenciar acciones regeneradoras de las condiciones ambientales adecuadas en zonas donde estas han sido gravemente alteradas.
- E) Cualquier otra finalidad análoga.

### **Art. 129.- Desarrollo del Plan General.**

1. - En esta clase de suelo el Plan General, sin perjuicio de su inmediata aplicación, se desarrollará o podrá deslirse mediante la formulación de Planes Especiales con las finalidades señaladas por el artículo anterior, que le sean asignadas por la legislación urbanística aplicable.

2.- Estos Planes Especiales, según su finalidad, podrán reducir el aprovechamiento previsto en este Plan General restringir los usos permitidos y aumentar la superficie mínima de la finca en la regulación de cada área del suelo respecto de los diferentes usos que se admitan en el planeamiento general.

3.- En el proyecto de Plan Especial deberá contar explícitamente la justificación del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Plan General.

4.- En los planos de ordenación de la Serie "A" se indican las áreas que han de ser objeto prioritario de planeamiento especial. Estas áreas son las comprendidas en el apartado de Suelo Especialmente Protegido.

En tanto no se redacten estos Planes Especiales deberán extremarse las precauciones en la interpretación de la normativa que corresponda, según las diversas zonas de esta clase de suelo, de tal forma que no resulten desfigurados sus actuales valores agrícolas o paisajísticos, no se hipotequen las posibilidades de futuro en previsión de mejoras y transformaciones destinadas a una mejora de la calidad medio ambiental.

Art. 130.- Licencias.

Además de los actos señalados en el artículo 28 de estas Normas, estarán sujetos al requisito de previa obtención de licencia municipal los siguientes actos:

- Movimientos de tierras no vinculados a la explotación agrícola de las fincas.
- Apertura de caminos o variación o mejora de los existentes.
- Talas de árboles y replantaciones de especies vegetales en las zonas de bosque y en las zonas de protección del curso de los ríos, arroyos o en otras especialmente protegidas por el presente Plan General.

Art. 131.- Caminos.

1.- La apertura de nuevos caminos o la modificación o supresión de los existentes precisará de previa licencia municipal.

2.- En la Memoria del correspondiente proyecto deberá justificarse la conveniencia y necesidad de nuevo camino o de la modificación del existente, así como la integración de su trazado dentro del paisaje y que no se produzcan efectos degradantes para el medio ambiente. En este caso, se prestará atención especial al acondicionamiento adecuado de los caminos que, necesariamente, se deban abrir en terrenos en pendiente, poniendo los medios adecuados para evitar desprendimientos y procesos de erosión que pongan en peligro el equilibrio ecológico de la zona.

3.- Las mismas condiciones serán de aplicación para la ampliación de los caminos existentes, solicitando la licencia por medio de un proyecto de ampliación.

4.- Se permitirá el asfalto o pavimentación resistente en los caminos existentes o los que se considere necesario abrir, pero no se permitirán acciones urbanizadoras con carácter fijo en las pistas forestales.

5.- No podrán levantarse edificaciones e instalaciones cuyas paredes exteriores se hallen a menos de quince metros del eje de un camino, quedando exceptuados los vallados de fincas.

6.- Se prohíben los vallados de fincas en los bordes de los caminos con materiales de obra de altura superior a cuarenta centímetros. Se exceptúan de esta condición las protecciones de las vías de circulación rápida que deberán situarse a una distancia mínima de dos metros del eje del camino.

Art. 132.- Núcleo de población.

1.- Se considerará que tiene lugar la formación de núcleo de población cuando se edifique una vivienda a una distancia inferior a sesenta metros, contados desde cualquiera de los muros exteriores, de una vivienda preexistente.



2. - La regla anterior no se aplicará en el caso de que las dos edificaciones consideradas se hallen situadas a lados opuestos de un camino o vial apto para la circulación rodada.

3.- En cualquier caso, se considerará *que* se origina la formación de un núcleo de población cuando pueda existir más de tres viviendas dentro de un círculo de doscientos cincuenta metros de radio, tomando como centro del círculo cualquiera de las edificaciones.

#### Art. 133.- Masías existentes.

1. - A los efectos de este artículo se consideran masías, el conjunto de edificios destinados a vivienda y a la producción agrícola-ganadera, explotados unitariamente en régimen primordialmente familiar.

Quedan excluidas por tanto las instalaciones agropecuarias de carácter industrial que estén situadas en las inmediaciones.

2.- Bajo este concepto se consideran masías en el término municipal de Balsareny, las relacionadas en el Anexo n. 2 de estas Normas.

3.- Cada una de estas masías podrá aumentar su techo edificado hasta una superficie superior a la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan General objeto de revisión, es decir el día 18 de Febrero de 1.987, en un 20 %.

4.- En las ampliaciones o modificaciones de los actuales edificios se prohíbe el uso de materiales vistos que atenten a la coherencia formal de la arquitectura vernácula y los volúmenes edificados mantendrán una relación compositiva adecuada al conjunto edificado, adaptándose a las tipologías tradicionales y al paisaje.

#### Art. 134.- Industrias existentes en medio rural

1.- Las industrias emplazadas en Suelo No Urbanizable con anterioridad a la aprobación del Plan General objeto de la presente revisión es decir con anterioridad al día 4 de junio de 1.986, no serán consideradas fuera de ordenación.

2.- Se podrá admitir, en este supuestos, el mantenimiento de la actividad que desarrollaban y su ampliación, así como el cambio de la actividad, siempre que se solicite la correspondiente licencia que será tramitada según lo dispuesto en el artículo 127.1 del Decreto Legislativo 1/1990.

En cualquier caso, las ampliaciones de la edificación no excederán del 50 por 100, en la forma contemplada en la Disposición Transitoria Segunda de la presente Normativa, y no sobrepasará una altura máxima de diez metros, a excepción de aquellas instalaciones cuyos condicionantes de tipo técnico lo hagan imprescindible.

3.- Las solicitudes de licencia de ampliación o cambio de la actividad deberán acompañarse de un estudio o justificación de los impactos ambientales que produzca la actividad sobre el medio ambiente y de las alteraciones del paisaje, así como de la previsión idónea en la eliminación de residuos industriales y prueba fehaciente de la existencia de la industria, de su volumen y de sus características.

4. - Las previsiones contenidas en el presente artículo son de aplicación a las siguientes industrias:

- A) Fustes del Pirineu Català, S.A. (FUPIC, S.A.).
- B) Materials Masachs, S.A.
- C) Arids i Formigons.
- D) Arids Pons.
- E) Formigons Beton Catalán.
- F) Manresa de formigons.

#### Art. 135.- Otras disposiciones de carácter general

1.- Todo el Suelo No Urbanizable es susceptible de repoblaciones con especies vegetales autoctonas con el fin de mejorar el paisaje natural.

2.- No se podrán colocar en él carteles anunciadores que distorsionen la visión del paisaje natural y especialmente aquellos que proyecten sus siluetas en la línea del horizonte.

3.- Los propietarios de las fuentes u otras construcciones como canales incluidos en esta zona deberán mantenerlas al igual que sus alrededores en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público tal como lo exige en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 181 de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones con cargo a la propiedad y de acuerdo con lo que establece el artículo 106 la Ley de Procedimiento Administrativo siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. - Todos los edificios que se construyen en el suelo No Urbanizable deberán justificar a \_juicio de los Servicios Técnicos Municipales su integración estética y tipológica en el entorno.

En especial los edificios de vivienda deberán cumplir las condiciones arquitectónicas descritas en el artículo 78 apartados 5. 7. 9 Y 10 de estas Normas.

#### Art. 136.- Calificación de zonas

El presente Plan General establece la calificación del Suelo No Urbanizable en las siguientes zonas:

- A) Suelos protegidos por su valor agrícola o ambiental:
  - Zona agrícola (Clave 8)
  - Zona de protección de huertos (Clave 9)
  - Zona de protección de la vegetación natural (Clave 10)
  - Zona de protección de los ríos y arroyos. (Clave 11)

B) Suelos sujetos a acciones positivas de conservación mejora o regeneración ambiental:

- Zona de protección del paisaje (Clave 12).
- Zona de regeneración ambiental y paisajística (Clave 13).

## ZONA AGRÍCOLA (CLAVE 8).

### Art. 137.- Definición.

Comprende los suelos con predominio de explotación cerealísticas (tierras de secano). Son objeto de protección por el presente Plan que los somete a una regulación encaminada a restringir las actividades que puedan perjudicar su aprovechamiento agrícola.

### Art. 138.- Usos permitidos.

Dentro de las limitaciones señaladas a cada uso por los artículos correspondientes, se permitirán los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar de carácter rural, vinculada a la Unidad Mínima de Cultivo.
- Todos los usos definidos como agrícolas.

### Art. 139.- Condiciones de ordenación y de edificación para las viviendas.

1.- Las condiciones mínimas serán:

- A) Finca mínima de 50.000 m<sup>2</sup> (5 Has)
- B) El volumen máximo edificable de 1.000 m<sup>3</sup>.
- C) La altura máxima de los edificios no sobrepasará los nueve metros (9 metros) del nivel del suelo, correspondiente a Planta Baja y una Planta piso permitiéndose el desván habitable.
- D) La separación mínima a todos los límites de la finca será de quince metros (15 metros).

2.- Además de las anteriores condiciones será necesario para la construcción de una vivienda:

- A) Licencia de conformidad con el procedimiento preceptuado en el artículo 127 .1, letra b), en relación con el artículo 68, ambos del Decreto Legislativo 1/1990.
- B) Con el fin de conseguir la correcta integración de las construcciones en el entorno natural y con el paisaje, se establecen las siguientes pautas constructivas:
  - a) Se utilizará en el acabado de las fachadas y cubierta cualquier material con características cromáticas y de textura que no produzcan efectos discordantes con El entorno natural y el paisaje.
  - b) Se evitarán los depósitos de agua vistos o de otros añadidos a la cubierta con materiales diferentes de los de aquella.

Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas comportará la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales empleados en el entorno en que se inserta, acompañándose de estudios volumétricos y cromáticos de la vivienda proyectada en relación con su entorno.

3. Con la finalidad de que no introduzcan elementos extraños o contradictorios con el entorno donde se emplaza la edificación, se establecen las siguientes medidas:

A) Se prohíben los vallados con materiales de obra de altura superior a cuarenta centímetros (0,40 metros), exceptuando las separaciones de vías de circulación rápida.

B) En las zonas donde existan árboles, los edificios se realizarán de tal manera que los afecten lo mínimo posible, y para ello, en los Planos y Memoria del proyecto se especificará la situación de los árboles u las medida tomadas para su protección.

C) Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado superior al 25 % de la superficie total construida en planta. Con este concepto se considerarán las zonas pavimentadas de los soportales.

D) La instalación de tanques o depósitos se hará de forma que no resulten visibles desde cualquier punto exterior de la finca.

4.- En las instalaciones agrícolas de cualquier tipo se autorizará la construcción de una vivienda para el vigilante o encargado de la explotación, siempre que el volumen edificado de ésta, sumado al de la edificación agrícola, no supere el máximo autorizado para aquel caso.

5. - En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre la prevención de la formación de núcleos de población.

#### Art. 140.- Condiciones de ordenación y edificación para los usos agrícolas.

1.- Las condiciones mínimas serán:

A) Finca mínima de 10.000 m<sup>2</sup> (una Ha.). En el caso de granjas, la superficie mínima será de 20.000 m<sup>2</sup> (dos Has.)

B) El volumen máximo edificable es de 6.000 m<sup>3</sup> correspondiendo a todas las modalidades de edificación para usos agrícolas.

C) Las edificaciones deberán separarse como mínimo quince metros (15 metros) de los límites de la finca.

D) La altura máxima de cualquier elemento de la edificación será de nueve metros (9 metros), excepto silos, depósitos de agua y otras instalaciones, cuya altura sea necesariamente superior.

2.- Por lo que se refiere a las granjas deberán cumplirse, en todo caso, las condiciones higiénico-sanitarias reglamentadas tanto por lo que hace referencia a los animales estabulados como a lo relacionado con los desperdicios y aguas residuales.

3.- En todos estos edificios se procurará un correcto acabado exterior, no admitiéndose las paredes y cubrimientos con materiales que supongan atentado a

las condiciones naturales del paisaje y exigiéndose su revestimiento con colores que sean adecuados. Con esta finalidad podrán exigirse la inclusión de plantaciones arbóreas que formen barreras visuales respecto de los edificios en cuestión.

4.- Estas condiciones se aplicarán de igual forma en las instalaciones de industrias destinadas a la transformación agrícola o forestal.

Art. 141.- Condiciones de ordenación y edificación para actividades cuyo emplazamiento más adecuado sea el de Suelo No urbanizable.

1.- Para las actividades que precisen de instalación en el medio rural y que no se hallen comprendidas dentro de los usos específicamente permitidos en estas Normas para la zona agrícola, deberán establecerse reservas adecuadas mediante uno o varios Planes Especiales que delimiten las áreas, que por su situación marginal, reservadas en cuanto al paisaje, bajos rendimientos agrícolas y que cuenten con acceso directo, sean susceptibles de usos no agrícolas.

El Plan Especial deberá regular los usos permitidos en función del emplazamiento, las condiciones de edificación, de integración ambiental y de protección del medio ambiente, según las finalidades propias del Plan de este tipo de suelos.

2.- En todo caso para resolver casos puntuales y aislados que se demuestre según informe de los servicios técnicos municipales que no producen efectos perjudicial al medio ambiente y al paisaje, se resolverá según el procedimiento preceptuado en el artículo 127 .1, letra b), en relación con el artículo 68, ambos del Decreto Legislativo 1/1990, aplicando las condiciones de ordenación y edificación para los usos agrícolas regulado por el artículo 135 de estas Normas.

En cualquier caso, solo podrán autorizarse aquellas instalaciones para las que se aprecie la utilidad pública y interés social, en cuyo caso las condiciones que regulan su implantación serán específicamente analizadas.

3.- En el caso de instalaciones de Camping o Caravaning, aparte de las anteriores condiciones, que deberán precisarse en el Plan Especial, se establecen las siguientes disposiciones mínimas:

A) Prohibición de instalaciones fijas y de alojamiento.

B) La Superficie destinada a caravaning *no* superar el 40 % de la superficie total debiéndose proteger visualmente *con* barreras vegetales o elementos naturales.

C) Será obligatorio especificar las condiciones de urbanización básica en lo que se refiere a captación abastecimiento de agua potable, electricidad, servicios higiénicos y evacuación de aguas, justificando su idoneidad técnica y el menor impacto ambiental.

D) La intervención viaria será la mínima necesaria.

E) Se preverá la distribución de las plantaciones de arbolado, así como de instalaciones deportivas en la zona, cuando se estimen necesarias.

F) La superficie máxima será de 20.000 m<sup>2</sup> (2 Has).

G) Se excluye específicamente la actividad de exposición y venta de caravanas.

## ZONA DE PROTECCIÓN DE HUERTOS (CLAVE 9).

### Art. 142.- Definición.

Comprende el suelo No Urbanizable que ha de ser objeto de especial protección para asegurar la continuidad estricta de sus valores agrícolas actuales. Corresponde a las tierras de cultivo de regadío, explotadas comunmente en pequeñas parcelas y en régimen familiar.

### Art. 143. – Usos permitidos y condiciones de edificación.

En estas zonas solamente se admitirá el uso agrícola admitiéndose las instalaciones dedicadas a la protección y climatización de las plantaciones (invernaderos) y las casetas destinadas a guardar los utensilios del campo según los siguientes criterios:

A) Los invernaderos se construirán con materiales transparentes de tal forma que permitan el control interior. Su altura máxima no superará los tres metros.

B) Las dimensiones máximas de las casetas serán de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) de su superficie en planta y altura máxima de la cubierta de tres (3 metros), exigiéndose condiciones de materiales y acabado en las edificaciones que no produzcan efectos discordantes con el paisaje.

Con este fin el Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza que fije el tipo concreto de edificaciones para cada zona o área. Se exigirá solicitar la licencia municipal adjuntando un plano detallado y acotado de la situación de la finca en relación a elementos del territorio físicamente identificables.

## ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN NATURAL (BOSQUES Y MALEZAS) (CLAVE 10)

### Art. 144.- Definición.

Comprende los suelos ocupados por masas arbóreas que, al constituir un elemento básico en la caracterización del ambiente natural y del paisaje, el Plan dispone su conservación y mantenimiento.

### Art. 145. – Usos permitidos y régimen urbanístico.

1. - Solamente se autorizan las actividades e instalaciones relacionadas con los valores protegidos.

2.- Quedan expresamente prohibidos los movimientos de tierras o nivelaciones y cualquier instalación de tipo industrial.

3.- Sin perjuicio de la obligación de solicitar otras autorizaciones, será preceptiva para cualquier actividad la correspondiente licencia municipal. En la solicitud deberá, justificarse expresamente la idoneidad de la actividad respecto de los valores

protegidos. En la licencia municipal deberán constar las medidas que han de llevarse a cabo para asegurar, en todo momento, la preservación total de estas zonas.

4.- Se prohíben las talas de árboles que no respondan a planes de explotación forestal debidamente autorizados por la Administración de Agricultura, debiéndose asegurar, en todo caso, por razones de interés público-urbanístico, la permanencia de masas forestales.

5.- En las zonas pobres de vegetación se autorizarán procesos de repoblación y regeneración de las masas forestales, pero prohibiéndose la utilización de especies extrañas a la zona.

6. - Toda intervención relacionada con la apertura de caminos forestales deberá acompañar informe previo del organismo competente de la Administración y se someterá a trámite de licencia municipal.

7.- No se autorizará el tránsito de vehículos en esta zona, excepto para los caminos ya trazados.

#### ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS (CLAVE 11).

##### Art. 146.- Definición y normas específicas.

1.- Comprende los terrenos ocupados por los ríos, arroyos o torrentes y los suelos próximos a los mismos, inundables u ocupados frecuentemente por vegetación. Estos terrenos quedan protegidos de cualquier tipo de edificación e instalación, con la finalidad de evitar procesos contaminantes o su degradación.

2.- Con este fin queda prohibido el vertido de cualquier clase de residuos sólidos o líquidos, en tanto no se haya efectuado la previa depuración.

3.- En las orillas de los ríos se admitirá el uso agrícola con las mismas condiciones definidas para la zona de protección de huertos.

4. - En estas zonas se promoverá la replantación con árboles de especies adecuadas (chopos, álamos, olmos, sauces, etc.).

#### ZONAS DE MEJORA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL: PARQUES NATURALES (CLAVE 12).

##### Art. 147.- Definición.

Se califica así el área ocupada por el Castillo de Balsareny y su entorno, que constituye un hito diferencial del término municipal, visible desde diversidad de puntos próximos o lejanos del Núcleo Urbano.

Las finalidades previstas por el Plan son las de proteger su estado actual y mejorar las condiciones ambientales, facilitando el acceso al público mediante instalaciones adecuadas a las finalidades turísticas, culturales y recreativas, con el acondicionamiento adecuado a su frecuentación social (aparcamiento, lugares de concentración, protección de la vegetación existente, etc...).

Art. 148 .- Desarrollo del Plan General.

1.- Queda prohibida la edificación que vaya en contra de los objetivos urbanísticos regulados en el artículo anterior.

2.- La consecución de estos objetivos se realizará mediante la formulación, por iniciativa pública o privada, de un Plan, Especial de protección y mejora de este espacio, que fije medidas concretas de ordenación, los instrumentos y las formas de gestión y ejecución adecuada para su realización, pudiéndose aplicar la expropiación forzosa de los terrenos que se determinen de interés público dentro de este Plan Especial.

## ZONAS DE REGENERACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA (CLAVE 13)

Art. 149.- Definición y subzonas.

1.- Estas zonas constituyen los terrenos, cuyas condiciones naturales se hallan sometidas a una fuerte alteración por la acción del hombre y en las que el Plan General prevé necesaria su regeneración ambiental, dando fin a las actividades degradantes, o condicionándolas a que cuando finalicen se proceda a la realización de operaciones de reequilibrio ambiental o que se regulen de la forma conveniente.

2.- Según las situaciones o actividades existentes en el momento de la redacción del Plan, se distingue las siguientes subzonas:

A) Escombreras de la minas (Clave 13a): Constituidas por el almacenamiento de residuos de materiales provenientes de extracción minera que provocan un fuerte impacto paisajístico, y ambiental (filtraciones de sales) en un amplio radio de su entorno.

B) Extracción de áridos clave 13b): o instalaciones de tratamiento y clasificación de gravas, en funcionamiento.

C) Actividades agropecuarias (Clave 13c): Comprende una zona próxima al Núcleo Urbano ocupada por granjas que no reúnen, en su conjunto, condiciones adecuadas tanto en el aspecto higiénico-sanitario, como en la ordenación e imagen exterior.

D) Antiguo vertedero (clave 13d): Comprende los terrenos ocupados por el antiguo vertedero de basuras procedentes del municipio vecino, actualmente clausurado y en desuso.

Art. 150. – Objetivos y desarrollo del Plan General en cada subzona.

1.- Los objetivos del Plan General para cada subzona son los siguientes:



A) Para la subzona de escombreras (13a) además de exigirse las condiciones adecuadas para su emplazamiento que se regulan en el Título III, cap. 2 (regulación del uso extractivo) de estas Normas, se preverá un recubrimiento arcilloso compactado y con tierra vegetal de grosor suficiente susceptible de plantaciones vegetales, una vez se hayan rebajado prudentemente las pendientes de la montaña.

B) Para la subzona de extracción de áridos (13b) se contemplarán igualmente, las condiciones reguladas en el Título III, cap. 2 (Regulación del uso extractivo), adecuando las extracciones existentes a las condiciones previstas para el término de la actividad en la zona.

C) En la subzona de instalaciones agropecuarias (13c) quedan totalmente prohibidas nuevas instalaciones u obras, que no vayan precedidas de un Plan Especial del conjunto que determine los requisitos exigibles respecto a condiciones higiénico-sanitarias, ambientales y paisajísticas, teniendo muy presente la proximidad del núcleo urbano a las mismas.

D) En la subzona del antiguo vertedero tan sólo podrán efectuarse operaciones y movimientos que se dirijan a la adecuación de tales terrenos a su entorno inmediato.

2.- Son de aplicación las mismas Normas para el desarrollo del Plan General reguladas para la zona de Protección del Paisaje (Clave 12), referente a la prohibición de edificación en esta zona, y desarrollo a través de Planes Especiales según los objetos previstos en este artículo.

### TITULO III. ORDENANZAS DE EDIFICACION y USO.

Capítulo Primero.

Ordenanzas generales de la edificación.

Art. 151.- Ordenación de la edificación.

1.- Las normas contenidas en este capítulo tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros que son propios de cada tipo o sistema de ordenación, definiendo el significado de los mismos y las relaciones fundamentales que hay entre ellos.

2.- En el Suelo Urbano el Plan establece, para cada zona, los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

3.- En el Suelo Urbanizable, y también en el Suelo Urbano sujeto a previa ordenación volumétrica, serán el Plan Parcial el Estudio de Detalle correspondiente *en cada caso*, que determine los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación, en base a las normas establecidas para cada zona.

4.- Los tipos o sistemas de Ordenación de la edificación a los que se refieren estas normas son:

- ordenación por alineación de vial.
- ordenación por edificación aislada en parcela.
- ordenación por definición volumétrica específica.

5.- las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este capítulo, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de zona contenga determinaciones distintas referidas a los mismos parámetros.

Art. 152.- Definición de parámetros.

1.- El índice de edificabilidad bruta o zonal es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.

2. - La superficie de techo edificable es la suma de todas las ~ superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajos y pisos.

Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los censos de edificación auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conservan.

No serán computadas las superficies de accesos público bajo pórticos, ni los soportales abiertos, ni las superficies de accesos públicos bajo pórticos, ni los soportales abiertos, ni las superficies de techo para dotaciones públicas, ni los cuerpos salientes abiertos.

3.- La envolvente máxima de edificación es la que resulta en función de los parámetros o constantes en cada sistema de ordenación.

4.- El índice de intensidad neta de edificación por parcela es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por su superficie. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución entre todas las parcelas de edificabilidad neta de cada unidad de la zona o sector. En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la subterránea. En la edificabilidad también se computarán los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luz y los patios de ventilación. La edificabilidad total computada no superará, en las parcelas en pendiente, la que resulte de la edificación en terreno en el plazo horizontal.

## DISPOSICIONES COMUNES A LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 153. - Definición de los conceptos.

1.- Los conceptos que se indican a continuación tendrán el significado siguiente:

A) Parcela.- Superficie de terreno procedente de la previa segregación de la finca matriz anterior.

B) Solar.- Superficie de suelo urbano apta, tanto física como jurídicamente, para la edificación que reúna los requisitos exigidos por los artículos 82 de la Ley de Suelo y 37 de estas Normas.

C) Planta Baja.- Piso bajo del edificio, a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan las Normas.

D) Planta Subterránea.- La situada debajo de la Planta Baja.

E) Planta Piso.- Toda planta de la edificación que se halle por encima de la Planta Baja.

F) Elementos técnicos de las instalaciones.- Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes: filtros del aire, depósitos de reservas de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, placas solares, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores, incluso para acceso de éstos al plano de azotea o tejado, elementos de soporte para tender y secar la ropa y de otros que comúnmente tengan este valor de elemento técnico y

que no supongan partes del edificio que se puedan comercializar independientemente.

G) Cuerpos salientes.- Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada, de la alineación interior o del espacio libre en el interior de manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.

H) Elementos salientes.- Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada, o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

I) Patio de luz.- Espacio no edificado situado dentro del volumen edificado y destinado a obtener iluminación y ventilación.

J) Patios de ventilación.- Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luz, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias, que no sean estancias donde se habita normalmente Y que no se destinen a dormitorio.

#### Art. 154.- Condiciones de parcela.

1.- La unidad de parcela resultante del planeamiento no ha de coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, dándose el caso que una parcela comprenda varias propiedades o viceversa.

2.- Cuando en estas Normas o en los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle se fije una parcela mínima o unas condiciones mínimas de tamaño y forma, será obligatorio para edificar cumplir con tales condiciones mínimas.

No obstante, se exceptúan aquellas parcelas situadas dentro del Suelo Urbano, cuyo tamaño fuera inferior en el momento de la aprobación inicial de este Plan General. Las parcelas mínimas serán indivisibles según lo dispuesto en el artículo 95. 1 de la Ley del Suelo.

3.- De acuerdo con lo estipulado en el apartado 2 del artículo 95 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4.- Para que la parcela pueda considerarse solar deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización y superficie estipuladas en estas Normas.

#### Art. 155.- Planta baja.

1.- Es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible.

2.- En el sistema de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella, el pavimento de \_la cual, esté situado entre 0,60 metros por encima, o 0,60 metros por debajo de la rasante devial, en los puntos respectivos de mayor y menor cota que corresponden a la parcela. En los casos en que, el sistema de ordenación según alineaciones, a consecuencia de la pendiente, haya mas de

una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior se entenderá por planta baja, para cada tramo frontal de parcela la de posición inferior. Para este *mismo tipo* de ordenación, en los casos de parcelas que den frente a dos viales opuestos, la cota planta baja se referirá a cada frente de vial, como si se tratase de diferentes parcelas, cuya profundidad alcance el punto medio de manzana.

3.- La altura libre mínima de la planta baja será la que determinen las normas específicas de cada zona.

4.- No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

5.- Siempre que la altura de la planta baja lo permita, se autorizarán los entresuelos o planta baja partida, cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten los destinados a dependencias de la portería o conserjería cuando no son utilizables como viviendas.

- Los entresuelos:

A) Se separarán un mínimo de tres metros (3 metros) de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

B) Su altura libre mínima será de 2,50 metros por debajo y de 2,20 metros por encima. Si la parte superior se destina a depósitos de materiales, no será necesario que cumpla tal *condición*.

#### Art. 156.- Planta sótano.

1.- En el tipo de ordenación según alineación de vial se consideran plantas sótanos aquellas situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aperturas en cualquiera de los frentes de edificación, consecuencia de desniveles en los terrenos.

2.- En los restantes tipos de ordenación, planta sótano es aquella planta enterrada o semienterrada cuyo techo se halle a menos de un metro por encima del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

3.- En el uso de parking o de elementos técnicos propios del edificio, las plantas sótano no cuentan *en* los índices de edificabilidad.

4.- No se permite en las plantas sótano el uso vivienda, ni los usos sanitarios. Aquellos sótanos que se hallen por debajo de la primera planta sótano únicamente podrá destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares. No obstante, se podrán autorizar otros usos que no sean de vivienda o residencia o sanitario, siempre *que* se dote al local de medidas técnicas seguras que cubran el riesgo de incendio, explosión, etc, y asegure el desalojo de las personas con seguridad, según las normas legales establecidas.

5.- La altura libre de las plantas sótano será al menos de 2,20 metros.

Art. 157.- Altura de las planta piso.

1.- La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 metros.

2.- En el caso de la última planta, la altura libre mínima podrá ser en algunos puntos de 1,80 metros, pero el promedio de altura interior de la planta deberá ser como mínimo de 2,20 metros.

Art. 158. – Elementos técnicos de las instalaciones.

1.- Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación en adecuada composición arquitectónica con todo el edificio.

2.- Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Art. 159.- Cuerpos salientes.

1.- Los cuerpos salientes, habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de 1,3, edificación cumplirán lo que se dispone en este artículo.

2.- Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos los lados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares. Son cuerpos salientes abiertos las terrazas, los balcones y otros voladizos semejantes.

3.- A) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.

B) La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Sin embargo, a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable dejará de computarse la parte que sea abierta por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.

C) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del calculo en la superficie del techo edificable. Se computarán en cambio, a efectos de la ocupación máxima y en el tipo de ordenación de edificación aislada, a efectos de separaciones de los límites de parcela.

4.- En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en la Planta Baja.

5.- Se admiten, con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

6.- Se entiende por plano límite lateral de vuelo, el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso.

7.- Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior de 3,25 metros del nivel de la acera.

#### Art. 160.- Vuelo máximo de los cuerpos salientes.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados, o abiertos es el que se establece en este artículo para los diferentes tipos de ordenación:

1.- Tipo de ordenación de edificación según alineación de vial:

A) Los cuerpos salientes a las fachadas principales o posteriores se regulan en lo que se refiere a la longitud de vuelo por las normas específicas en cada zona.

B) Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada. Los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral del vuelo que se sitúa a una distancia de una pared medianera igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros.

2.- Tipo de ordenación de edificación aislada:

En este tipo de ordenación el vuelo de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados viene limitado por la superficie del techo edificable por parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones en los límites de parcela se tendrán en cuenta los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y los abiertos.

#### Art. 161.- Elementos salientes.

1.- Los elementos salientes, como los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares con carácter fijo, se limitarán en cuanto al vuelo, a todo lo dispuesto por los Cuerpos salientes con las particularidades siguientes, aplicables a cualquier sistema de ordenación:

A) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de manera que ninguno de sus puntos no se encuentre a una altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera y que su suelo no sea superior en ningún punto a la anchura de la acera menos de 0,60 metros con un máximo de 1,20 metros, y que no sea superior a la medida del cuerpo saliente máximo permitido en la calle.

B) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros, excepto en las zonas en donde se permiten mayores vuelos según estas Normas.

2.- Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, las persianas, los rótulos, anuncios y similares no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas Normas. Regirá respecto a los mismos lo que se establezca en las Ordenanzas Municipales.

#### Art. 162.- Ventilación o iluminación.

1.- A) En los edificios de viviendas, no se admitirán dormitorios y estancias interiores que no reciban ventilación e iluminación a través, por lo menos, de patio de luz.

La ventilación e iluminación de otras dependencias que no sean las destinadas a dormitorios o estancias, y de las escaleras o piezas interiores auxiliares, podrán hacerse mediante patios de ventilación.

B) La ventilación y la iluminación con medios técnicos sin utilización de patios de luz o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de viviendas, no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y exista la autorización por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

C) La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y estancias destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patios de luz. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elemento técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

2.- Lo dispuesto en este artículo sobre patios y lo establecido en los artículos siguientes sobre patios de luces y de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación y adición de nuevas plantas.

#### Art. 163.- Patios de luces.

1.- Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o viales, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

2.- La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luz será aquella que permita inscribir un círculo de un radio mínimo de tres metros (3 metros) y tenga una superficie mínima de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>), excepto en las zonas que se prevean superficies menores por estas Normas.

3.- Los patios de luz mixtos, que son aquellos abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible de tres metros. La superficie mínima fijada no será aplicable a estos patios de luz. Las paredes de los patios de luz mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4.- El patio de luz será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas continuas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad. Los patios mancomunados se registrarán, en cuanto a su forma y dimensiones, con lo dispuesto para los patios interiores y los mixtos.

5.- A los efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores se tendrán en cuenta además, las siguientes reglas:

A) Las luces mínimas entre muros de patio de luz no podrán reducirse con salientes y otros elementos o servicios, como son los lavaderos. B) El pavimento de patio de



luces estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

C) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio de luces y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio de luces.

#### Art. 164.- Patios de ventilación.

1.- La dimensión mínima obligatoria de los patios de ventilación será la que permita inscribir un círculo de radio mínimo de un metro (1 metro) y tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

2.- No se permite reducir las luces mínimas interiores con ningún tipo de salientes.

3.- Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luz mixtos.

4.- Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboya siempre que se deje un espacio periférico libre, sin ningún tipo de cierre, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie mínima del 20% superior a la del patio.

### TIPO DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL.

#### Art. 165.- Definición de los conceptos.

1.- En el tipo de ordenación de edificaciones de vial los parámetros que determine de la edificación son:

- A) Alineación de vial.
- B) Línea de fachada.
- C) Fachada mínima.
- D) Ancho de vial.
- E) Altura reguladora máxima.
- F) Número máximo de plantas.
- G) Medianera.
- H) Profundidad edificable.
- I) Espacio libre interior de manzana.
- J) Retranqueo de la edificación.

2.- Los conceptos citados tienen el significado siguiente:

- A) Alineación de vial. Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites a la edificación
- B) Línea de fachada. Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- C) Fachada mínima. Es la dimensión mínima de línea fachada que pertenece a una parcela exigible para la correcta edificación en lo que se refiere a accesos, tipo edificatorio y distribución de las viviendas, usos comerciales, etc. Cuando la parcela

dé a dos frentes de vial que formen chaflán o esquina, aquella condición será necesario que se cumpla en cualquiera de los frentes de vial.

D) Ancho de vial. Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle se toma como constante o parámetro que puede servir, en su caso, para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

E) Altura reguladora máxima. La que puede alcanzar una edificación.

F) Número máximo de plantas. Número máximo de plan permitidas dentro de la altura reguladora, debiéndose respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.

G) Medianera. Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos al tejado, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

H) Profundidad edificable. Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada en el espacio libre interior de manzana.

I) Espacio libre interior de manzana. Es el espacio libre de edificación o únicamente edificable en planta baja y sótano, cuando se dé el caso, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

J) Retranqueo de la edificación. Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

#### Art. 166.- Ancho de vial.

1.- A) Si las alineaciones de vialidad son las constituidas por rectas o curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

B) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendidas entre el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.

C) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchos de vial diferentes para frentes opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y en la misma zona se tomará como ancho de vial la anchura media asegurando un número de plantas y características de la edificación uniformes.

2.- El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trata de parcelas que dan frente a viales de nueva apertura, el ancho de vial será el que, en virtud del plan y del proyecto de urbanización, se afecte realmente al uso público y, a tal fin, se ceda y urbanice. Si es necesario solo los viales efectivamente urbanizados, o aquellos para los cuales se asegure la urbanización simultánea a la edificación servirán de parámetro regulados de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Art. 167.- Altura.

1. - La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada zona.

2.- La altura se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el supuesto de azotea o cubierta plana.

3.- Por encima de la altura reguladora máxima únicamente se permitirán:

A) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al treinta y cinco por ciento (35 %), y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a una altura no superior de la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelos de los aleros.

B) Las cámaras de aire y elemento de cobertura en casos de azotea o cubierta plana, con altura total máxima de sesenta centímetros (0,60 metros).

C) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandas no podrá exceder de 1,80 metros, si son transparentes o con rejas, y de 1 metro, si son opacas.

D) Los elementos de separación entre terrazas, situada directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1 metro en el plano de fachada, pudiendo levantarse hasta 1,80 metros, si son opacos y de 2,50 metros, si son transparentes, rejas o similares.

E) Los elementos técnicos de las instalaciones como chimenea, antenas, pararrayos.

F) Los remates decorativos de las fachadas.

Art. 168.- Reglas sobre determinaciones de altura.

La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los siguientes supuestos:

1.- Edificio con fachada a una sola vía.

A) Si la rasante de la calle, toma en la línea de fachada, presenta una diferencia de nivel inferior a 0,6 metros entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro, la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.

B) Si la diferencia de niveles es superior a 0,60 metros, la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 metros, por debajo de la cota de extremo de la línea de fachada de cota superior.

C) Cuando de la aplicación de esta regla resulte que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 2 metros, por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos que sea necesario para evitar tal supuesto. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se deberá medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuese fachada independiente.

## 2.- Edificios con frente a dos o más vías, formando esquina o chaflán.

A) La altura reguladora se determinará como si se tratara de fachadas independientes. Si la altura reguladora fuese la misma en cada frente de vial, se aplicará lo dispuesto en el apartado anterior pero operando con el conjunto de fachadas desarrolladas como si se tratara de una sola.

B) Si las alturas reguladoras fueran distintas, las mayores de ellas podrán trasladarse a las calles más estrechas adyacentes, hasta una longitud máxima contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán en la calle de menor ancho, que con un límite máximo de veinte metros (20 metros) sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media el ancho de la calle adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor ancho, de la prolongación de la línea límite de la profundidad edificable correspondiente a la edificación en la calle de mayor ancho. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior, se aplicará al resto de la fachada la altura pertinente al ancho de vial a que corresponde, *como* si dicho resto constituyese unidad independiente.

## 3.- Edificación con fachada a dos o más vías que no formen esquinas ni chaflán.

Los edificios en solares *con* fachadas a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente resulte separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularan, en cuanto a la altura, como si se tratase de edificios independientes.

## 4.- Edificios en manzanas que no dispongan parcialmente de espacio libre interior.

A) La altura reguladora se determinará por el ancho de vial al que dé frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y la de la fachada opuesta.

B) Los casos particulares en que se den alineaciones muy irregulares se resolverán por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

## 5.- Edificios con fachada a plazas.

Las alturas reguladoras máximas se determinaran , en este caso, teniendo en cuenta la mayor de las alturas correspondientes a las vías que formen una altura superior. Para la determinación de la altura en caso de edificación con fachada a plazas no se tendrán en cuenta aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

## 6.- Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al frente que se trate.

## Art. 169.- Reglas sobre medianeras.

1. - Cuando como consecuencia de diferentes alturas, profundidades edificables u o tras calles puedan resultar medianeras al descubierto, se deberán acabar con materiales de fachada u, optativamente, podrán retirarse cuando resulte preciso y en la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas, *como si de una fachada se tratara*.

2.- Si la medianera que resultaría de la edificación de *dos* solares contiguos no es normal a la línea de fachada, únicamente podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada al punto de intersección sea inferior a 30 grados. En los otros casos, para poder edificar, deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar particiones de parcela curvas o quebradas, o a parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que contiene este artículo.

#### Art. 170.- Profundidad edificable.

1. - La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.

2.- La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de las fachadas a la vía pública, de una figura parecida a la de la manzana.

3.- En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable, según los criterios adecuados para cada zona. Este criterio no afecta la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respeta, aunque supere la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. No obstante, la aplicación en volumen de los edificios preexistentes, o la nueva construcción deberá respetar la profundidad edificable prevista.

#### Art. 171.- Espacio libre interior.

1.- Las zonas en que se permite la ocupación con edificación del espacio libre interior de manzana, los límites de la cual tendrán consideración de alineaciones se sujetarán a las previsiones de cada regulación y siempre será, en todo caso, en planta baja.

2.- El porcentaje de la edificación en el espacio libre interior de manzana únicamente podrá extenderse, referido a la rasante de la calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta a la manzana.

3.- En caso de desnivel entre fachadas opuestas de manzana, esta profundidad límite deberá reducirse de manera que la edificación al espacio libre no sobrepase un plano ideal trazado a cuarenta y cinco grados desde el límite de profundidad edificable opuesta, a la altura máxima de correspondencia con la planta baja. Tampoco no podrá sobrepasar el plano trazado de la misma manera desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a las otras fachadas de la manzana.

## SISTEMA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA.

### Art. 172.- Conceptos.

Los parámetros propios del sistema de ordenación en edificación aislada son:

- A) Forma y tamaño de la parcela.
- B) Ocupación máxima de parcela.
- C) Altura reguladora máxima.
- D) Número máximo de plantas.
- E) Separaciones mínimas.
- F) Edificios auxiliares.

### Art. 173.- Ocupación máxima de parcela.

1.- La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

2.- Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela en caso de viviendas unifamiliares. En otro caso podrá ocuparse hasta el 30 % del espacio restante, siempre que se justifique tal solución en un proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

### Art. 174.- Suelo libre de edificación.

1.- Los terrenos que resultaran libres de edificación en aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas, tales como construcciones auxiliares en los casos en que quede manifiesta su posibilidad.

2.- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán mancomunar estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidas en estas normas para los patios mancomunados y según lo previsto, si se da el caso, respecto a los espacios libres privados mancomunados.

### Art. 175.- Altura máxima y número de plantas.

1.- La altura de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta piso que tenga la consideración de planta baja.

En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de la edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en función de cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no superará aquella que resultare de edificar en un terreno horizontal. En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más/menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de la planta baja.

2.- Los valores de las alturas máximas y el número máximo de plantas se determinarán en las Normas de cada zona.

3.- Por encima de la altura máxima, solamente se permitirá:

A) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al cuarenta por ciento (40%) y cuyo arranque se sitúe sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a una altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere, el máximo admitido por los aleros. El desván resultante no será habitable, excepto en las viviendas unifamiliares cuya superficie en planta no podrá ser superior a un tercio de la planta inmediata inferior y concentrada en el centro del volumen de cubierta.

B) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana con altura total de sesenta centímetros (0,60 metros)

C) Las barandas hasta una altura máxima de 1,00 metro si son opacas y de 1,80 metros si son transparentes.

D) Los elementos técnicos de las instalaciones como chimeneas, antenas y pararrayos.

E) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

#### Art. 176.- Separaciones mínimas.

1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales tanto con respecto al frente de la vía pública, como en relación al fondo de la parcela, a sus linderos laterales y a las edificaciones que puedan efectuarse en una misma parcela se establecen en cada caso por estas Normas. Son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2.- Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar, en el caso de viviendas unifamiliares las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirve para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que la parte citada no exceda del 15% de la superficie libre. En otro caso, se deberá ajustar a lo dispuesto para la ocupación máxima de parcela.

Art. 177.- Construcciones auxiliares.

1.- Si no se especifica lo contrario, se admite en este tipo de ordenación, la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, establos, lavanderías, despensas, invernaderos, garitas de guarda y similares.

2.- La superficie techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y de edificabilidades máximas.

3.- No afecta a estas construcciones las determinaciones sobre separaciones mínimas. No obstante, nunca podrán situarse al frente de fachada.

Art. 178.- Cercas.

1.- Las cercas con frente a espacios públicos, deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, aunque, en determinados casos, se permitirá retranquearlas totalmente o en parte, con la finalidad de conseguir una mejor relación de la edificación principal o las edificaciones auxiliares respecto a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública se mantendrá sistematizado con jardinería a cargo del propietario del suelo.

2.- La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes, en ningún caso rebasará la altura de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

Art. 179.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

1.- Las plataformas de nivelación junto a los lindes de la parcela no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del límite.

2.- Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de forma que no sobrepasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo de los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes de parcela no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros, por encima de la cota natural del linde, ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros de contención de tierras interiores no podrán sobrepasar una altura de 2,50 metros en la parte vista.



## TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

### Art. 180.- Objetivos en este tipo de ordenación.

La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada unidad o sector en el Estudio de Detalle o el Plan Parcial correspondiente. Estos Planos deberán aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para cada zona. Una vez que, en aplicación de estas condiciones, se determine o fije el destino concreto del suelo, operarán los parámetros propios de cada tipo de ordenación por volumetría específica, a fin de alcanzar los siguientes resultados:

- A) La distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas.
- B) La ordenación, precisa o flexible, pero inequívoca, de la forma de la edificación.
- C) La colocación relativa de la edificación con criterios de uniformidad.

### Art. 181.- Ordenación de la forma de la edificación.

1.- La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial o en el Estudio de Detalle, según el caso, mediante una de las siguientes modalidades:

A) A través de la fijación de:

- alineaciones de edificación.
- cotas de referencia de la planta baja.
- altura máxima y número máximo de plantas.

B) A través de la determinación de los perímetros perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

2.- La definición de la forma de edificación, determinada respecto a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimitará las unidades de edificación independientes y las paredes que deberán construirse en régimen de medianeras.

3.- La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:

A) Separación mínima entre edificaciones, y

B) Separación mínima de la edificación a los límites la zona y a los ejes de vial.

### Art. 182.- Ocupación máxima de parcela.

1.- Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general para todos los sistemas de ordenación.

2.- Como excepción en lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este sistema de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.

3.- La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

4.- Las plantas subterráneas resultantes de rebajes, nivelaciones, o excavaciones podrán sobrepasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja. Podrán ocupar hasta un treinta por ciento en planta sótano del correspondiente al espacio libre que edificación que sea propiedad privada.

#### Art. 183.- Cota de referencia de la planta baja.

1.- El Plan Parcial o el Estudio de Detalle, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General, estableciendo, en todo caso, en lo que fuera preciso para completar la ordenación contenida en este Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:

A) Regulación del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización y,  
B) Cotas de referencia en los planos de nivelación y movimientos de tierras en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes ven los de ordenación de la edificación. También se fijarán en estos planos, las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas, y otros espacios libres.

Como plano de nivelación, se podrá adoptar la cota natural del terreno, si por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuere necesario modificar la configuración natural del terreno.

2.- Podrán producirse diferentes cotas de referencia para un mismo edificio. Sea cual fuere la modalidad de precisión de la planta baja, las cotas de referencia fijan la base de *medición* de altura máxima de la edificación.

3.- Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial deberán respetarse aunque podrán aumentar o disminuir sin sobrepasar, en uno o otro caso, los 0,60 metros cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o cuando mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación implicará la elaboración de un Estudio de Detalle con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. Esta documentación también podrá ser incorporada en el proyecto de edificación, pudiéndose resolver unitariamente su aprobación y la concesión de la licencia de edificación.

#### Art. 184.- Parámetros de configuración unívoca.

En esta modalidad de ordenación de la forma de la edificación se atenderán las siguientes reglas:

1.- Alineaciones de edificación.

Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Estudio de Detalle, según el caso, que determinen los límites de la Planta Baja.

2.- Altura máxima y número de plantas.

A) La altura máxima de la edificación se contará partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de estas plantas, o parte de planta. La edificabilidad total no superará la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

B) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta y cinco por ciento, y cuyos

arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros. El desván resultante no será habitable.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total de sesenta centímetros (0,60 metros).

c) Las barandas hasta una altura máxima de 1 metro si son opacas y de 1,80 metros si son transparentes.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

#### Art. 185.- Parámetros de la configuración flexible.

1.- Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.

2.- Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Estudio de Detalle, para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y voladizos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal.

La ocupación de la edificación en planta baja no podrá ser superior al 80 % de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.

3.- Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas a determinar la máxima envolvente de volumen, dentro del cual se puede inscribir el volumen de la edificación que corresponda a cada parcela por su intensidad de edificación.

Cuando la envolvente venga limitada superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando el límite superior citado tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta, será suficiente la fijación del perfil del límite citado. En los otros casos, el Plan Parcial o el Estudio de Detalle adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones citadas.

En las zonas o sectores para los que estas Normas fijen la altura máxima, la envolvente del volumen máximo no podrá rebasarla.

Art. 186.- Localización relativa de la edificación.

1.- La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretenden la preservación de la intimidad y el asegurar los convenientes niveles de iluminación y asoleo.

A) A efectos de preservación de la intimidad, la distancia mínima entre dos edificios próximos es de 4 metros como mínimo para los edificios de PB + 1P, PB + 2P, y de 10 metros para los edificios de PB + 3P y PB + 4P.

B) A efectos de iluminación y a soleo, la conjunción de las distancias entre edificaciones con sus alturas, determinados ambos parámetros en el Plan Parcial o Estudio de Detalle, será tal que asegure, como mínimo y en todas las plantas de la edificación, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año.

2.- Las edificaciones que, según el Plan Parcial o Estudio de Detalle puedan levantarse con fachada a la red viaria básica o próximas a los límites de zona deber preverse de manera que, teniendo en cuenta la altura y la distancia al vial o al límite de la zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de los ángulos trazados de la forma siguiente:

Recta horizontal por cualquier eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasando por el mismo punto situado en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados.

## **Capítulo Segundo. Regulación de los usos.**

### Art. 187.- Bases de la regulación.

- 1.- El Plan General regula de forma detallada los usos urbanísticos a que pueden ser destinados los terrenos clasificados como suelo urbano.
- 2.- En el suelo urbanizable programado el Plan General señala el uso global sectorial y, si se da el caso, los usos complementarios. Además determina la proporción admisible de usos compatibles.
- 3.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos todos aquellos que no se hallen expresamente admitidos.
- 4.- Dada su significación, en el marco de estas Normas se regulan de forma específica los usos industrial, de aparcamiento, extractivo y de vivienda.

### Art. 188.- Conceptos.

- 1.- Se entiende por **uso admisible** aquel cuya implantación se halla permitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso admisible podrán ser limitados. Además se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
- 2.- Se entiende por **uso prohibido** aquel cuya implantación no es permitida por el Plan.
- 3.- Se entiende por **uso global** el que define la especialización de un sector de planeamiento.
- 4.- Se entiende por **uso complementario** aquel que necesariamente ha de incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
- 5.- Son **usos compatibles** aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos, y el establecimiento, si se da el caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos globales y complementarios.

### Art. 189.- Desarrollo de la regulación de usos

- 1.- En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del plan General por lo que se refiere a la localización y características de los usos admitidos.
- 2.- Asimismo, mediante planes Parciales de Reforma Interior pueden:
  - restringirse las localizaciones y características de los usos.

- prohibirse usos admitidos por el plan General.
- admitirse usos no contemplados por el plan General siempre que sean compatibles con los expresamente establecidos por el plan General y mantenidos por el plan Especial de Reforma Interior.

3.- En el suelo urbanizable, tanto programado, como no programado, el plan Parcial o el Programa de Actuación, respectivamente, regularán detalladamente los usos admitidos.

4.- En el suelo no urbanizable, los planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos que resulten perjudiciales.

5.- En general, los planes Especiales de protección del patrimonio Histórico-Artístico-cultura pueden establecer limitaciones de usos.

#### Art. 190.- Clases de usos.

A) Según su función:

1.- **Usos de vivienda**, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:

a) **Vivienda unifamiliar**. Es el edificio para vivienda, situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b) **Vivienda plurifamiliar**. Es el edificio para vivienda plurifamiliar, con acceso y elementos comunes.

2.- **Uso hotelero**, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartamentos en hotel, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

3.- **Residencial móvil** (camping o caravanning): Corresponde a espacios no edificados, en los que se realizan funciones de alojamiento o permanente como camping o aparcamiento de roulottes.

#### 4.- **Uso de bar, restaurantes y similares.**

5.- **Uso de oficina**. En este uso se incluyen las actividades administrativas y burocráticas, de carácter público o privado, de banca, bolsa y seguros, y las que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales.

6.- **Uso comercial**. Es el que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al detalle y locales destinados a prestación y servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio y el límite de superficie es de 400 m<sup>2</sup> de techo.

**7.- Uso de almacenes y comercial concentrado.** Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio, no incluidos en el apartado precedente, tales como los locales de comercio al por mayor y los almacenes que no se hallen directamente ligados a la actividad manufacturera. Los usos comerciales y de almacenes que, por sus características materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

**8.- Uso industrial.** Se comprenden las siguientes actividades:

- a) Los almacenes destinados a la conservación, custodia y ( distribución de productos, con exclusivo abastecimiento a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio de venta directa (estockage).
- b) Industrias de materiales para la construcción.
- c) Los talleres de reparación y de las estaciones de servicio.
- d) Agencias de Transporte.
- e) Las industrias de obtención, transformación transporte de bienes.
- f) Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos y empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

**9.- Uso industrial-agrícola,** en general. Este uso comprende todas las actividades de manipulación, depósito y elaboración de productos derivados de la agricultura, la ganadería y la explotación forestal.

**10.-Uso sanitario-asistencial.**

- a) Uso sanitario-asistencial. Es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
- b) También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, como asilos, hogar de ancianos, etc.

**11.-Uso educativo.** Este uso comprende la enseñanza en todos sus grados y modalidades.

**12.-Socio-cultural.** Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de arte y similares, y el de actividades tipo social como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

**13.-Uso religioso.** Este uso comprende las actividades de culto, o directamente ligadas a los templos e iglesias.

**14.-Uso recreativo.** El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el esparcimiento no comprendido en ninguna otra calificación. Este uso incluye el de los espectáculos de toda clase.

**15.-Uso deportivo.** Este uso incluye el de los locales o edificios condicionados para la practica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

16.- **Uso administrativo.** Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración Pública.

17.- **Abastecimiento.** Comprende instalaciones como mercados y mataderos.

18. - **Cementerio.**

19.- **Uso agrícola, forestal y ganadero.** Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y las granjas.

20.- **Uso de vialidad.** Es el uso comprendido a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personal.

21.- **Uso de garajes.** Estacionamiento o aparcamiento de vehículos fuera de los viales.

22.- **Uso extractivo.** Este uso comprende las actividades de extracción de tierras en general.

B) Por su naturaleza.

1.- Por su naturaleza, los usos se dividen en público, colectivos, privados y comunitarios.

2.- Se consideran usos públicos, aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3.- Se considera uso colectivo, el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

4.- Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

5.- Se considera uso comunitario el que se desarrolla en bienes de propiedad privada de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus titulares.

Art. 191.- Usos provisionales.

1.- Se consideran usos provisionales los que no se hallan prohibidos por estas Normas, se establece de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan General.

2.- Estos usos pueden autorizarse de conformidad con el procedimiento y con sujeción a los requisitos contemplados en el artículo 58. 2 de la Ley del Suelo y 91 .2 del Decreto Legislativo 1/1990.



## REGULACION DEL USO EXTRACTIVO.

### Art. 192.- Definición.

- 1.- Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales se efectúan actividades de extracción o movimiento de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.
- 2.- Estas actividades siempre tienen carácter temporal y provisional.

### Art. 193.- Prohibición.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos y urbanizable. En el Suelo No Urbanizable se regulará según lo establecido por estas Normas.

### Art. 194.- Condiciones de la licencia.

- 1.- Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a la autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos que pueda ser preceptiva.
- 2.- La obtención de la autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará automáticamente la obtención de la licencia municipal. Esta no podrá otorgarse cuando no se cumplan las condiciones reguladas en este capítulo, y en general, las disposiciones de planeamiento urbanístico.
- 3.- Además, la concesión de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los requisitos siguientes:
  - A) El respeto a las condiciones paisajísticas rurales de la comarca del Bages.
  - B) La conservación de los bosques y las arboledas.
  - C) No desviación, disminución o polución de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.
  - D) La preservación del ambiente natural de las rieras y torrentes.

### Art. 195.- Documentación de la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente, los siguientes puntos:

- A) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar señalando específicamente los desmontes o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- B) Mención específica de, las precauciones adoptadas, para no afectar la conformación del paisaje, y descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes o se deberá exponer también el estado en el que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la

licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.

C) Garantías ofrecidas para asegurar la reposición del suelo una vez realizada la extracción que se referirán al coste total de reposición presupuestado. Una vez depositadas, estas garantías podrán ser revisadas cada cinco años, ajustando el valor del presupuesto. No obstante, el Ayuntamiento podrá adelantar el plazo o acortar el período establecido cuando circunstancias justificadas así lo aconsejen.

D) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante de la autorización no es el propietario, además, presentará copia auténtica del título jurídico le habilite para llevar a cabo la acción.

E) Estudio geológico sobre la delimitación del espacio de la explotación en profundidad y en función de la hidrogeología local, para demostrar que la extracción no sobrepasará en ningún caso, las cotas máximas de las diversas oscilaciones del nivel freático.

F) Indicación del volumen de tierra y roca que se ha de remover y/o el volumen de áridos que deberán extraerse.

G) Garantías suficientes de carácter patrimonial respecto a lo previsto en los párrafos anteriores.

#### Art. 196.- Otros requisitos.

1.- El Ayuntamiento autorizará aquellas actividades previa tramitación del expediente de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, teniendo en cuenta en todo momento, los siguientes criterios:

A) Respeto del paisaje.

B) Conservación de la vegetación natural.

C) Preservación de las condiciones medio-ambientales.

D) No desviación, alteración o polución de las aguas subterráneas.

2.- La efectividad de la licencia esta condicionada a la prestación o establecimiento de las garantías.

3.- Cuando, para la restitución de las condiciones naturales, sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y ocuparse y tener cuidado de la plantación hasta que esté enraizada y pueda desarrollarse de forma natural.

## DISPOSICIONES SOBRE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS.

### Art. 197.- Definición.

- 1.- Se entiende por aparcamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a estacionamiento o terminal de vehículos.
- 2.- Se designan con el nombre de garaje los espacios situados en el subsuelo, suelo o edificaciones y a las instalaciones mecánicas especiales destinadas a guardar vehículos automóviles.

### Art. 198.- Reserva de espacios para aparcamientos y condiciones.

1.- Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, si así resulta de sus finalidades, deberán contemplar una previsión suficiente de suelo para aparcamientos, en función de la edificabilidad y usos. No obstante, en la regulación de unidades de actuación en suelo urbano y en los correspondientes planos de ordenación se contienen determinaciones específicas referentes a la reserva de espacio para el uso de aparcamiento.

2.- Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para aparcamientos respetarán las siguientes reglas:

- A) Los espacios de aparcamiento, exigidos en estas Normas, se deberán agrupar en áreas específicas sin producir concentraciones excesivas que den lugar a vacíos urbanos, ni distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.
- B) Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento se deberá prever, como mínimo, una superficie de 2,40 metros de anchura por 5,40 metros de longitud.
- C) Todo espacio destinado a aparcamiento deberá tener acceso directo a la vía pública, debiéndose garantizar una conexión que garantice la seguridad del tránsito.
- D) Los espacios abiertos para aparcamiento deberán integrarse en el paisaje urbano mediante la implantación, si así fuere preciso, de elementos de arbolado, jardinería, taludes u otros análogos que aseguren esta integración.
- E) En las áreas de aparcamiento no estará permitida ningún tipo de actividad relacionada con la reparación de automóviles.

### Art. 199.- Condiciones de las plazas de garaje.

- 1.- Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Se admitirá un 25 % de plazas de 2 x 4 metros, que se grafiarán en el proyecto de edificación.
- 2.- En los garajes o aparcamientos públicos para vehículos ligeros, será necesario reservar, como mínimo y permanentemente, en la planta de más fácil acceso y tan cerca como sea posible de la salida, una plaza por cada cincuenta de su capacidad

total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura será de esta plaza será de 2,90 metros.

#### Art. 200.- Características de la construcción.

Los locales y establecimientos para el uso de garaje:

A) Deberán construirse con materiales incombustibles y resistentes al fuego y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras, si se encuentran protegidas por una capa de hormigón u otro aislante de equivalente eficacia de 3 centímetros, como mínimo, de grosor.

B) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuado o bien .con las juntas perfectamente unidas.

C) No podrá tener comunicación con otros locales o espacios dedicados a usos diferentes, excepto respecto a talleres para la reparación de vehículos.

D) No podrán tener acceso a patios de parcela comunicados con cajas de escaleras.

E) Cuando comuniquen con cajas de escaleras o recintos de ascensor, deberán hacerlo mediante vestíbulos, siempre que sea posible, sin aberturas comunes, excepto la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivos para cierre automático.

F) La iluminación se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida bajo tubería de acero. El nivel mínimo de iluminación será de quince lux entre la plaza de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio, y de cincuenta lux en la entrada.

#### Art. 201.- Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura mínima en todos sus puntos de 2,20 metros.

En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan entrar.

#### Art. 202.- Accesos.

1.- Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, sin que pueda, en ningún caso, tener una anchura inferior a 3 metros.

2.- Los locales la superficie de los cuales exceda de 500 m<sup>2</sup> deberán tener, como mínimo, dos accesos, los cuales estarán en tal caso, balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Asimismo, si la superficie total es inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, podrán tener un sólo acceso de 5 metros de anchura mínima.

3.- La anchura de los accesos se referirá no solamente al dintel, sino también a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de éste.

#### Art. 203.- Rampas.

1.- Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre paso de los vehículos. Cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, será necesario que se disponga de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

2.- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20 % excepto los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, donde será, como máximo, del 4%.

3.- Siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>, las rampas o pasillos por los cuales tengan que circular los vehículos en los dos sentidos y el recorrido sea superior a 30 metros tendrán una amplitud suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos.

4.- Las rampas o pasillos no podrán ser utilizadas por los peatones, los cuales dispondrán de accesos independientes, excepto el caso que se habilite una acera de 0,60 metros de anchura y con altura de 0,15 sobre la calzada.

#### Art. 204.- Ventilación.

1.- El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación mediante las aperturas será, como mínimo de un 5 % de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aberturas se encuentran en la misma fachada, esta ventilación deberá ser, por lo menos, de un 8 %.

2.- Cuando la ventilación se realice mediante patios, será necesario asegurar una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.

3.- Las plantas del local, además del acceso, tendrán ventilación, bien directa al exterior o bien mediante un patio, cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el punto 1 del presente artículo.

#### Art. 205.- Resistencia.

1.- El techo de los garajes, la planta superior de los cuales esté ocupada por viviendas o locales frecuentados, tendrá una resistencia de 500 Kg/metro cuadrado de sobrecarga y estará protegido por un grosor de yeso. Cuando no se cumplan estos requisitos será necesario que exista una cámara de aire en comunicación con el exterior situada entre el techo del local y el cielo raso, que se construirá de material incombustible y aislante térmico, soportado por materiales de idénticas características.

2.- El suelo o forjado tendrá la misma resistencia.

Art. 206.- Protección de aperturas.

1.- Las ventanas que den a las fachadas anteriores o posteriores, si sobre ellas hay aberturas de habitaciones ajenas al garaje a menos de 6 metros de distancia, estarán protegidas con telas metálicas.

2.- Cuando el local forme parte de un edificio de viviendas u oficinas y se prolongue más allá de la fachada posterior, siempre que recaigan aberturas ajenas a menos de cinco metros de altura, será necesario que construya un techo continuado y resistente al fuego que sobresalga, como mínimo, tres metros de la fachada posterior del edificio.

Art. 207.- Salida de emergencia.

Aparte del acceso o accesos, será necesario que exista una salida de emergencia al exterior del local para el personal, independiente y aislada de la escalera general del edificio. Cuando el local disponga de dos accesos independientes distanciados por más de 10 metros podrá prescindirse de la salida de emergencia.

Art. 208. – Conducción de aguas y extintores.

1.- Dentro de una distancia de 5 metros como máximo, medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m<sup>2</sup>, se instalará una toma de agua que destinada a la extinción de incendios, instalada según las normas tecnológicas NTE IPF/1974, y provista de manguera de largo suficiente para que el agua llegue al lugar más apartado de la planta. Esta manguera deberá estar permanentemente colocada al lado de la citada toma de agua.

2.- Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más kg. de CO<sub>2</sub>, o polvo seco, en número y distribución tales que correspondan uno por cada cien metros cuadrados de superficie o fracción, con un mínimo de dos por cada planta.

3.- Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m<sup>2</sup>, deberá disponer, por lo menos, de un aparato extintor.

Art. 209. – Prohibiciones.

1.- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y materiales combustibles.

2.- Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y a este efecto se fijarán los avisos adecuados en lugares bien visibles y con caracteres perfectamente legibles.

Art. 210.- Aplicación de normas tecnológicas.

En cualquier caso son de aplicación las Normas Tecnológicas de edificación NTE IPF/1974 sobre Instalaciones de protección contra el fuego, aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda del 26 de febrero de 1974.

Art. 211.- Suposición especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en fincas situadas en vías que, por su tránsito o características singulares lo hagan aconsejable, excepto que se adopten las medidas correctoras adecuadas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Art. 212.- Licencia.

Estarán sujetas a la previa licencia de la Administración Municipal la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, de manera expresa y además de los requisitos generales pertinentes, la naturaleza de los materiales con los que esté construido el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública y las medidas de precaución proyectadas para evitar incendios. Estas actividades se considerarán actividades industriales afectadas por el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, exceptuándose de esta consideración aquellos garajes o aparcamientos cuya superficie no supere los cien metros cuadrados y su capacidad sea, como máximo, de cuatro vehículos.

## REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 213.- Clasificación.

A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos, las industrias y similares se clasifican atendiendo, en primer lugar, a las molestias, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente.

En relación a los citados conceptos, se establecen las siguientes categorías de industrias:

1.- Primera Categoría.

Industrias compatibles con la vivienda: laboratorios, talleres, pequeñas industrias que transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios (dHA), ni emanaciones o especiales peligros.

A efectos de determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades molestas e incómodas las que, por su ruido, vibraciones o trepidaciones o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen, provoquen o puedan producir molestias a los vecinos próximos al lugar en que se sitúan estos establecimientos. Las actividades de servicios a una comunidad de viviendas tales como lavanderías, túneles de lavado de vehículos instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc., se clasificarán dentro de esta categoría industrial, exceptuándose aquellas que por su volumen, o las molestias y peligro que puedan ocasionar no superen nunca los límites de tolerancia de la categoría segunda.

Los garajes privados y públicos para vehículos de turismo y motocicletas, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general, y almacenes se considerarán incluidos en esta categoría, siempre y cuando el nivel de molestias producidas por su funcionamiento sea inferior al señalado.

## 2.- Segunda Categoría.

Industrias que pueden originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas en las que domine el uso residencial.

El nivel máximo de ruido admitido por esta categoría es de 70 decibelios.

A los efectos de determinación de esta categoría, se entenderá que son insalubres aquellos establecimientos en que se produzcan desprendimientos de productos que, al lanzarlos a la atmósfera o depositarlos en el suelo, resulten contaminantes de forma que pueda derivarse un peligro para la salud humana.

Se considerarán peligrosos aquellos establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen o almacenen productos susceptibles de originar graves riesgos por combustión espontánea o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales, que puedan ser originados voluntariamente o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen un riesgo para las personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicio, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han citado en el punto anterior se consideraran incluidas en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se asignaran dentro de la normativa de las zonas.

## 3.- Tercera Categoría:

Las actividades incómodas no admitidas contiguas a otros usos que no sean industriales. Comprendidas la mediana y gran industria en general con exclusión de aquellas cuya insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

El nivel máximo de ruido admitido es de 100 decibelios.

En la valoración de la insalubridad de esta categoría también se tendrán en cuenta los perjuicios que puedan causar a la riqueza agrícola y forestal.

## Art. 214.- Actividades reglamentadas.

Para la calificación de las actividades en molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se atenderá lo que dispone el Decreto 2414/1961 del 30 de Noviembre, con respecto



a las presentes Normas y al Nomenclator, ampliado y tipificado, elaborado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Catalunya, así como las disposiciones modificativas y de desarrollo que se vayan produciendo. Todo ello en base a la necesaria adaptación que requiera la legislación sobre la materia al cambio tecnológico.

#### Art. 215.- Regulación.

1.- La adaptación de las categorías industriales anteriores a los tejidos urbanos actuales, definidos por el Plan se regula en la normativa de zonas, según el tipo de ordenación.

2.- Las superficies máximas admitidas, que dependen directamente de las condiciones morfológicas de los diversos tejidos urbanos, también se concretan en aquella parte de la normativa. Como límite máximo se fija un superficie de 400 m<sup>2</sup> para la primera categoría, 1000 m<sup>2</sup> para la segunda, y sin límite para la tercera.

3.- Las limitaciones y normas fijadas para la industria no son aplicables a las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán disponer de los elementos y potencia que requieran, siempre que se instalen con las precauciones técnicas adecuadas para evitar molestias a la vecindad.

4.- El ruido se medirá en decibelios y la determinación se hará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias, pudiendo alcanzar, en las condiciones menos favorables, los 45 dHA. En cualquier caso, entre las 22 horas y las 8 horas, el nivel de ruido máximo admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar los 3 dHA de ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental, sin los valores punta accidentales.

#### Art. 216.- Consideración de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1.- Cuando mediante los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediatamente inferior.

2.- Si las medidas técnicas correctoras no consiguieran el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo de tiempo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias y la adaptación de otras medidas (que no podrá ser nunca superior a dos meses), no se garantizará el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales, sin derecho a la percepción de ningún tipo de indemnización por parte del titular de la licencia o de la actividad.

#### Art. 217.- Modificación de categoría.

1.- Para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada de segunda será necesario que reúna, como mínimo, las siguientes condiciones indispensables:

A) Que no emplee operaciones o procedimientos en los cuales sea necesaria la fusión de moldes o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

B) Que tampoco se empleen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

C) Que las materias primas no contengan materiales volátiles inflamables y/o tóxicos o molestos y que los vapores que se puedan desprender sean recogidos y expulsados al exterior por una chimenea de características reglamentarias.

D) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales inferiores, ni en ningún otro, se originen vibraciones.

E) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de éstos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel del ruido no se incremente en más de tres dBA.

F) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y menor a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con la capacidad mínima de un camión y de dos camiones para superficies más grandes.

G) Que desde las 21 horas hasta las 8 horas solamente se permita la carga y descarga de camionetas (es decir de vehículos cuya carga máxima sea inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro de un local cerrado destinado a esta finalidad.

H) Que, además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en el que existan materiales combustibles (como puede ser trozos de papel, o cartón, o plástico, virutas de madera, se instalen sistemas de alarma para humos o extintores automáticos.

2.- Solamente se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales situados debajo de viviendas.

3.- Una actividad de categoría superior no podrá nunca reducirse a la categoría primera.

#### Art. 218.- Condiciones de funcionamiento.

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá emplearse u ocuparse ningún suelo u edificio para tales usos siempre que se produzca alguno de los efectos siguientes: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico u o tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en un grado tal que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de cualquiera de los otros usos permitidos en estas Normas.

Con tal fin, los establecimientos dispondrán las medidas correctoras necesarias para minimizar o suprimir las molestias anteriormente mencionadas.

2.- Los lugares de observación desde los se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- A) En el punto o puntos en que los efectos molestos de la actividad resulten más aparentes, en los supuestos de producción de humos, polvo, residuos o cualquier otro tipo de contaminación y de perturbación eléctrica o radioactiva.
- B) En aquel punto o puntos en que pueda iniciarse, en aquellas actividades con peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- C) En los límites de la línea de solar o parcela, o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

A) Posibilidades de fuego y explosión. En todas aquellas actividades que, en su proceso de producción o almacenamiento, manipulen materias inflamables o explosivas, se instalarán sistemas de seguridad convenientes que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo, como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

Bajo ningún concepto se podrán quemar materiales o residuos al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales en el ámbito de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenamiento al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. En consecuencia, estas actividades se clasificarán siempre de tercera categoría.

B) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen esta perturbación. Será necesario que cumplan también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

C) Ruidos: En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2 la intensidad del sonido radiado por cada octava standard, para todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de conservación), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisados en la tabla 2.

TABLA 1.

Frecuencia. Bandas de octava standard (en ciclos por segundo).	Intensidad de sonido. (en decibelios)
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1200	40
1200 - 2400	40
Superior a 2400	40

TABLA 2.

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios.
1. Operación que se realiza durante el día.	+ 5
2. Fuente del ruido que se opera menos de:	
a) 20 % para cualquier periodo de 1 h., y	+ 5 (20 %)
b) 5 % para cualquier periodo de 1 h.	+ 10 (5 %)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc)	- 5
4. Ruido de carácter periódico.	- 5
5. Parcela o solar industrial que esté situado en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuado y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las enmiendas contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.

D) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida específico en estas Normas, para la enmienda se dispondrá de largueros independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos que originen la vibración, así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en Pals según la fórmula  $DIN\ 10\ \log.\ 10\ 3200\ A2N2$ , donde A es la amplitud en c y N la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de la categoría 3, 15 Pals en las de categoría 2 y 5 Pals en las de categoría 1.

E) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

F) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 dicha escala, emitido durante 4 minutos únicamente, en todo el período de 30 minutos. En consecuencia, las actividades clasificadas como insalubres por la producción de humos, nieblas, vapores, o gases de esta naturaleza, deberán

estar dotadas de las instalaciones eficaces y adecuadas, de precipitación de polvo o por procedimientos eléctricos.

En el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvos y nieblas en el aire.

En ningún caso, los humos y gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y sea cual sea la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitida no podrá sobrepasar la de 40kg/hora.

G) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emitan dichos olores.

H) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ninguna emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, riqueza animal i vegetal, a otros tipos de propiedad, o que causen suciedad.

#### Art 219.-Residuos industriales

El agua residual derivada de procesos de elaboración industrial será decantada y depurada en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Sin embargo aquellas instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminantes podrán desaguar directamente, con un sifón hidráulico previo.

#### CONDICIONES MINIMAS DE LA VIVIENDA. –

##### Art. 220. - Mínimos de habitabilidad. Superficie útil.

1.- En ningún caso, las condiciones mínimas de habitabilidad previstas por las presentes Normas se entenderán por debajo de las exigidas en el Decreto 346/1983, de 8 de julio, sobre nivel de habitabilidad objetiva exigido a las viviendas.

2.- Se entiende por superficie útil de las diversas dependencias de la vivienda aquella superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros que circunscriben el espacio y que disponga de una altura libre mínima de 1,90 metros.

3.- La vivienda tendrá, como mínimo, una altura libre sobre el suelo útil de 2,50 metros en las piezas principales y una superficie útil para que a cada persona del programa funcional le correspondan veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) en el caso de programas de dos personas, y se añadirán diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) por cada persona que sobrepase a las dos, en otros programas mas amplios, según el siguiente cuadro:

Número de personas  
 del programa funcional: 2 3 4 5 6 7 8 n  
 Superficie en m<sup>2</sup>: 40 50 60 70 80 90 100 110 + 10 n.

Art.221.- Estancias.

1.- La referencia genérica a estancias comprende cualquier dependencia de la vivienda, excepto los pasillos, distribuidores, locales o armarios de almacenamiento y los baños.

2.- Todas las estancias han de tener luz y ventilación directas.

Art. 222.-Programa funcional y superficie mínima.

Para cada vivienda destinada a familias de dos a ocho personas, se señala en el siguiente cuadro el programa funcional mínimo y las superficies útiles correspondiente a las diferentes dependencias según la forma que tengan de agruparse:

A) Espacios de uso común: Estar-comedor-cocina

B) Espacios de uso privado: Dormitorio doble matrimonio Dormitorios sencillos o dobles con el resto de personal del programa -Baño adicional en caso de programas de 7 ó 8 personas.

C) Espacios complementarios: Recibidor Distribuidor Trastero Armario ropa.

Superficie a	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Superficie b	15 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Superficie c	3m <sup>2</sup>	4.5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7.5 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10.5 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Total vivienda	36 m <sup>2</sup>	45.5 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	64.5m <sup>2</sup>	74m <sup>2</sup>	83,5m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>

Art. 223.-Dimensiones de las estancias.

1.- La anchura mínima del recibidor de acceso a la vivienda será de un metro y diez centímetros (1,10 metros). El pasillo de conexión entre el recibidor y la estancia comedor tendrá una anchura mínima de un metro, que podrá reducirse 1 a noventa centímetros (0,90 metros) por el resto de pasillos de la vivienda.

2.- Los dormitorios individuales tendrán una superficie mínima de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>). La anchura mínima del dormitorio será de un metro y ochenta centímetros (1,80 me- tros) para que permita la instalación de la cama y la existencia de un pasillo lateral.

3.- Los dormitorios dobles tendrán una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>). Si las dos camas se encuentran situadas en paralelo, la anchura mínima del dormitorio será de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 metros). Si por el contrario, se sitúan una a continuación de la otra, se deberá dejar un pasillo lateral que conjuntamente con la anchura de la cama permita una anchura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80 metros).

4.- El dormitorio doble de matrimonio tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) y deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a, dos metros y sesenta centímetros (2,60 metros).

5.- La superficie mínima de los dormitorios incluye la ocupación por los armarios empotrados, si los hubiera.

6.- En la estancia estar-comedor se deberá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a dos metros y setenta centímetros (2,70 metros) y se exigirá que el contacto con fachada sea de una anchura mínima de dos metros (2 metros) sin que se admitan en ningún punto estrangulamientos menores de un metro y cuarenta centímetros (1,40 metros) o que tengan una longitud igual o inferior a su anchura.

7.- Si la cocina constituye una pieza independiente, las superficies mínimas de la estancia según el número personas del programa familiar, serán:

Número de personas	2	3	4	5	6	7	8
Superficie mínima de la cocina	5	6	8	8	8	10	10

8.- El banco de trabajo de la cocina tendrá una anchura mínima de cincuenta centímetros (0,50 metros) y el espacio libre situado en contacto con el banco de trabajo tendrá una anchura mínima de noventa centímetros (0,90 metros). Cuando los bancos de trabajo de la cocina sean dobles y estén situados uno frente al otro, el espacio libre situado entre dos tendrá una anchura mínima de noventa centímetros (0,90 metros).

9.- La superficie mínima para el tendedero será de tres metros y medio (3,5 metros). Queda prohibido ocupar con este espacio las superficies mínimas de los patios, y deberá protegerse con celosías y otro adecuado si da a la fachada principal.

#### Art. 224.- Iluminación y ventilación.

La iluminación y ventilación de las estancias será de una décima parte (1/10) de la superficie de su planta.

#### Art. 225.- Baños.

Cada vivienda deberá tener dependencia de baño, cuyo acceso no se podrá hacer desde la sala de estar ni desde la cocina. Si el acceso se realizase a través del comedor, o de la cocina-comedor, deberá quedar separada de estas estancias por una dependencia con doble puerta.

Art. 226.- Escaleras y ascensores.

1.- Las escaleras de acceso a las viviendas tendrán una anchura mínima de 90 centímetros.

2.- En las edificaciones cuya última planta se encuentre a más de 13,75 metros de la cota de la puerta de entrada, será obligatorio la instalación de ascensor. Si la última planta se halla a más de 22 metros, será obligatoria la instalación de dos ascensores.



## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.**

### **PRIMERA.**

La situación urbanística de fuera de ordenación comporta, para los edificios y las instalaciones anteriores a la aprobación del presente Plan General con cuyas de terminaciones resulten disconformes, las limitaciones señaladas en el artículo 93 del Decreto Legislativo 1/1990.

### **SEGUNDA.**

Aquellas construcciones agrícolas o ganaderas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General en suelo clasificado como no urbanizable, en consideración a su preexistencia, no se consideraran como fuera de ordenación, si bien los titulares de tales usos y/o edificaciones deberán proveerse de las necesarias licencias municipales, según lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Asimismo, se admitirán ampliaciones de las citadas actividades hasta un 50 por ciento del volumen de las edificaciones existentes destinadas a tales fines, previa justificación presentada por el titular en el momento de solicitar la correspondiente licencia de edificación sobre el volumen existente en la finca destinado a actividades agrícolas o ganaderas.

### **TERCERA.**

Todas las licencias concedidas antes de la aprobación del Plan General tendrán vigencia la establecida en su acuerdo de aprobación, con las posibilidades de prórroga de la licencia contempladas en las presentes Normas.

DISPOSICION FINAL.

En el momento de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Municipal de Balsareny, quedará sin efecto todo el planeamiento urbanístico anterior de carácter general.

Balsareny, febrer 1991.

L'EQUIP REDACTOR.

Sg.: Jordi Ludevid i Anglada  
Arquitecte.

Sg. Julià Vives I Valls  
Advocat.

ANEXO 1.  
RELACION DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES PROTEGIDOS.

1. Sant Vicenç de Ladernet.
2. Mare de Déu del Castell.
3. Sant Ramon de Subirana de Ferrans.
4. Castell de Balsareny.
5. Església de Santa Maria.
6. Sant Esteve de Soldevila.
7. Sant Jaume de Puigdorca.
8. Resclosa de la Sequia y Canal.
9. Presa de la Sèquia.
10. Pont de la Sèquia.
11. Santa Margarida de l'Alou.
12. Masia de l'Alou.
13. Masía de Puigdorca.
14. Pont de Balsareny.
15. Fortí Carlí.
16. Fabrica Viñas (El Molinet).
17. Casa Plaça Roc García.
18. Casa Llar d'Avis.

La numeración de este listado corresponde a la indicada en los Planos de Ordenación.

ANEXO 2.  
RELACIÓN DE MASIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

- 1.- Casa Joanic.
- 2.- La Noguera.
- 3.- Cal Sardans.
- 4.- Cal Torras.
- 5.- Ca l'Ambrós Nou.
- 6.- Vilamajor (Cal General).
- 7.- Casa Nova de Vilamajor.
- 8.- Ca l'Ambrós Vell
- 9.- Collades de Dalt.
- 10.- Collades de Baix.
- 11.- Cal Panxeta.
- 12.- Cal Lladó de Trascastell.
- 13.- Cal Lladó de Sobrerroca.
- 14.- Cal Foraster (Cal Pelfort).
- 15.- El Vila.
- 16.- Puigdorca.
- 17.- Les Planes de Puigdorca.
- 18.- L'Alou.
- 19.- Cal Negret.
- 20.- Can Cols.
- 21.- La Caseta del Gener.
- 22.- La Canal.
- 23.- El Sola de Ladernet.
- 24.- Fusimanya.
- 25.- La Torre del Gil.
- 26.- Tort.
- 27.- La Teuleriu.
- 28.- Subirana.
- 29.- Collet del Nado.
- 30.- Casa Nova del Mujalt.
- 31.- La Seuba.
- 32.- Ca l'Estruch.
- 33.- La Vall de Fucimanya.
- 34.- Cal Marianó.
- 35.- Puigventós.
- 36.- Cal Castella.
- 37.- Candàliga.
- 38.- La Caseta Blanca.
- 39.- Cal Mestres.
- 40.- Cal Roqueta.
- 41.- Cal Casteller.
- 42.- Cal Gep.
- 43.- Ca La Monica.
- 44.- La Torreta.
- 45.- Cal Roset.
- 46.- Masoveria {Cal Rabeya)
  - 47.- La Masoveria del Castell
  - 48.- La Masia (Vilaforns).
  - 49.- La Masia de Puigdorcé
  - 50.- Cal Music.
  - 51.- Cal Mallol.
- 52.- Cal Rata.
- 53.- Cal Cansalada.
- 54.- Can Sardans (Les Cases)
- 55.- Mas de les Claperose~
- 56.- Cal Llau del Mas.
- 57.- La Rabeya.
- 58.- Cal Juncaret.
- 59.- Mas Tusqué.

**REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**MUNICIPI DE BALSARENY**

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

## REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPI DE BALSARENY

### ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

#### 1.- Objectius i característiques.

Existeixen un conjunt de premisses, que seguidament s'indicaran, que determinen d'alguna manera les característiques concretes de l'Estudi econòmic i financer d'un Pla General:

- L'article 23 del Decret Lcgislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, fixa les determinacions que han de contenir els plans general d'ordenació, indicant, en el seu apartat tercer, que aquestes han de desenvolupar-se, entre d'altres documents, en l'anomenat "Estudi econòmic i Financer".

- Segons el Reglament de Planejament, l'Estudi econòmic i financer ha de contenir l'evaluació econòmica de les obres incloses en els programes quadriennals, corresponents al sòl urbà. La determinació del caràcter públic o privat de les inversions a realitzar, a fi de poder realitzar les previsions del Pla General.

- Cal considerar, a més, les instruccions que fan referència al dimensionat del sòl urbanitzable programat, atenent tant a la capacitat financera de la hisenda local, com al creixement demogràfic amb previsions realistes.

- Cal contemplar igualment les disponibilitats actuals i les previsions futures que l'Administració pública dedicarà a la inversió urbanística en els municipis, bé servint-se de la revisió de la legislació sobre hisenda local, bé mitjançant el Pla d'Obres i Serveis de la Generalitat o bé del propi M.O.P.U., etc.

- En darrer lloc, fer esment de les últimes disposicions en matèria pressupostària de les Corporacions Locals i en la redacció dels Pressupostos d'Inversions. (R.D.L. 3/1981 de 16 de gener, art. 11).

En aplicació d'aquests anteriors apartats poden determinar-se els objectius del present Estudi econòmic i financer:

A) Determinar l'ordre de magnitud dels recursos que cal posar en joc per fer realitat, de manera progressiva, la proposta. Això pot significar d'alguna manera que les valoracions, si bé concretes, no poden resultar exactes per la mateixa ambigüetat de les premisses exposades.

B) Determinar les càrregues dels diferents agents que intervenen en l'execució de la proposta sense que això suposi una rigidesa extrema per part de la propia gestió municipal.

C) Incrementar de forma discreta però efectiva, la disposició de 18 recursos municipals destinats a inversió urbanística (pts/habitant) d'acord amb la projecció de població feta per aquests anys.

D) En definitiva donar la màxima viabilitat i flexibilitat a la proposta a curt i a llarg termini per aconseguir, malgrat sigui fora del Programa d'Actuació, la realització completa de la proposta, principalment pel que fa al que pertoca a la iniciativa privada.

E) Facilitar un document marc al Consistori Municipal per gestionar de manera ordenada, però clara i fidel els desitjos dels propis ciutadans.

## 2.- Procés d'elaboració de l'Estudi econòmic i financer.

2.1.-Anàlisi del comportament econòmic i financer recent de l'Ajuntament, amb la seva dinàmica inversora, la capacitat lògica de comportament econòmic dels ciutadans respecte de l'Administració local i tipus de gestió "normal" o habitual d'aquesta.

2.2.-Anàlisi dels pressupostos d'ingressos i despeses realitzats els darrers anys.

2.3.-Estimació dels costos de la proposta determinats en el Programa d'Actuació, detallant tant la classe de sòl com els agents que finançaran aquests costos.

2.4.-Estimació dels recursos disponibles del pressupost ordinari a partir de la projecció dels recursos dels pressupostos ordinaris anteriors.

2.5.-Estimació de la capacitat d'endeutament previsible en els dos quadriennis i de la participació de la iniciativa privada.

2.6.- Anàlisi i previsió del comportament inversor de la Generalitat i de l'Estat envers del municipi en les seves respectives competències.

## 3.- Els ingressos del pressupost ordinari: anàlisi i previsió.

Partim d'una hisenda municipal que té les característiques següents:

a) Es un municipi economicament poc especialitzat i amb molta població que treballa fóra del municipi el que significa pocs ingressos pel que fa a impostos municipals per activitats industrials i comercials.

b) La major part del pressupost de despeses es dedica a cobrir les despeses de manteniment i funcionament que a l'any 1.990 han arribat a més del 88% del Pressupost Ordinari.

c) Com a conseqüència del punt anterior, la disponibilitat del pressupost ordinari per a inversions és mínima el que vol dir que les inversions cal finançar-les a partir de l'endeutament que a l'any 1.990 es preveu que es comprometí ja el 11,6% del pressupost ordinari.

d) La manca de recursos ha portat al Consistori actual a cercar esforços i dirigir-los vers la negociació amb la iniciativa privada per una banda, el que vol dir capacitat de gestió i via vàlida per fer possible la realització de la proposta.

Per altra banda, ha calgut un esforç considerable per part del Consistori de perseverància davant de l'administració pública per aconseguir aquells serveis mínims que el poble necessita.

e) El resultat de la dinàmica abans esmentada és la quantitat d'iniciatives que actualment es traben en marxa.

f) Del que hem anat citant fins aquí se 'n dedueix que a aquest estudi econòmic i financer no li cal altra cosa que recollir les iniciatives ja començades, proposar possibles comportaments de la hisenda municipal i, en definitiva, donar sortida a totes les iniciatives que el mateix poble ja ha iniciat.

Per tot això creiem amb una proposta realista de projecció del propi Pressupost Ordinari, que tindria les següents coordenades:

A) Incrementar la proporció pts/hab. pel que fa al pressupost d'ingressos, incrementant de l'exercici 1990 a l'exercici 1998, en un 15 % anual la proporció de pts/hab, intentant d'aquesta manera augmentar les disponibilitats existents actualment. La proporció que era de 6.000 pts/hab. l'any 1980, és actualment de 62.000 pts/hab. l'any 1989.

B) Fer créixer el pressupost Ordinari anualment, una quantitat d'un 15 %.

C) Intentar dedicar anualment un 5% del pressupost ordinari al pressupost d'inversions per urbanisme.

Això per tant, donaria com a resultat el següent:

	Pressupost d'in- gressos.	Població previs- ta.	Pts/Hab.
1980	21.726	3.624	6.000
1986	57.450		15.850
1987	131.650		36.330
1988	123.700	3.448	35.880
1989	229.664		66.610
1990	207.100		60.060



Final 1r quadrienni.

1994	362.000	3.588	100.890
------	---------	-------	---------

Final 2n quadrienni.

1998	633.000	3.734	169.520
------	---------	-------	---------

Per tant, la disponibilitat per inversions seria de l'ordre següent, si es destina a la gestió urbanística un 5 % del pressupost.

	5% pressupost ordinari	Població prevista	Pts/Hab.
1991	11.098	3.482	3.419
1992	13.694	3.517	3.890
1993	15.748	3.552	4.430
1994	18.111	3.588	5.050
TOTAL 1r quadrienni.	59.461		
1995	20.827	3.623	5.757
1996	23.951	3.660	6.562
1997	27.544	3.696	7.450
1998	31.676	3.733	8.490
TOTAL 2n quadrienni.	103.998		

4.- Les despeses del pressupost ordinari: anàlisi i previsió.

La part més important del pressupost es dedica a despeses fixes de funcionament del propi Ajuntament i que representen un elevat tant per cent del total del pressupost segons els anys. Aquesta partida, per tant, determina en gran mesura les altres, tenint doncs una repercussió directa en la inversió en el camp de l'urbanisme, així mateix el capital de deute i amortització.

Les previsions per l'any 1.991 no són massa afalagadores, el pressupost resulta bastant limitat, condicionant les futures propostes.

Per l'any 1.990 el pressupost de despeses és de 207 milions. Les proporcions de les diferents partides és la següent:

Despeses de funcionament i manteniment Capítols I, II, III i IV.	57,93 %.
Despeses destinades a inversió.	39,35 %.
Despeses destinades deutes i amortitzacions.	2,715 %.

Ja s'apuntava en el capítol anterior que calia una racionalització de les despeses per aconseguir dedicar el 5 % del pressupost a inversions urbanístiques.

Considerant aquesta sortida, el capítol d'endeutament haurà de comptar amb les poques possibilitats que li atorga les disponibilitats del pressupost atès que el pressupost d'inversions s'ha de finançar a partir de l'endeutament.

#### 5.- Estimació dels costos de la proposta.

L'estimació dels costos de la proposta del Pla General de Balsareny s'ha fet amb força deteniment per tal d'assegurar la seva viabilitat i garantir la realització.

S'han estimat els costos en dos quadriennis, tal com ho preveu la Llei, deixant fora de programa aquelles obres que per la seva magnitud sobrepassen la competència del municipi: ferrocarrils, carreteres, línies elèctriques, etc., o aquelles que, havent-hi compromisos contrets anteriorment amb els promotors d'algunes urbanitzacions, corren a càrrec d'aquests, així com també aquelles obres que, per no resultar tan necessàries de forma immediata, malgrat siguin convenients pel futur, es deixen anotades.

Es detallen, tal i com ho demana la legislació vigent, els organismes o entitats públiques o privades que es faran càrrec del finançament de les obres especificant en cada cas en quina mesura.

Per facilitar la comptabilització s'han fet tres grans apartats que són els següents:

A) Grans obres d'infraestructura finançades en tot o en part per organismes d'ordre superior: Generalitat, Diputació, ... etc.

B) Obres de vialitat a finançar pels propis beneficiats, els ciutadans, en un 90% quan es tracta d'obres de primer establiment i amb menor quantia per exemple en un 30 fins a un 50% quan es tracta d'obres de reparació i acondicionament de la vialitat

existent. S'inclouen igualment aquelles obres de primera instal·lació d'espais verds, de places, jardins, ... etc.

C) Adquisició de patrimoni municipal de sòl per a equipaments , espais verds i sòl per a vialitat, així com la indemnització per les afectacions en concepte de vialitat, verd, equipament o grans infraestructures.

6.- La inversió municipal fora del pressupost ordinario.

El finançament de les inversions en matèria urbanística haurà de comptar també amb altres entrades: l'endeutament i les contribucions especials.

A) L'endeutament.

Com hem vist, el pressupost Ordinari no dona més que pel manteniment i funcionament de la pròpia administració local i el marge que queda cal utilitzar-lo per amortitzar els crèdits sol·licitats. Així doncs, en el pressupost del 1.981 ja s'ha previst que les despeses destinades a deute i amortització superaran l'11 %; per tant cal fer dues consideracions.

1a.- La llei permet fins a un endeutament que representi el 25% del pressupost ordinari com a màxim.

2a.- No sembla aconsellable a les portes de l'aprovació d'un Pla General exhaurir totes les possibilitats d'endeutament, doncs suposaria que tan sols podrien portar-se a terme actuacions urbanístiques dins del primer quadrienni.

Per tant fetes aquestes consideracions sembla que el més aconsellable es fer una operació de crèdit al engegar el primer quadrienni fins a un sastre del 15 % - 18 % i a l'inici del segon quadrienni fer una altra operació amb un muntant similar.

No obstant cal fer unes precisions molt importants:

a) El pressupost destinat a urbanisme es nodreix en part per les aportacions del pressupost ordinari, però ja s'ha vist anteriorment com aquest està pràcticament molt compromès amb despeses de manteniment.

b) Això significa que en realitat l'endeutament proposat no s'ha de sumar a l'aportació del pressupost ordinari al pressupost d'inversions sinó que la disponibilitat és únicament en funció de l'endeutament.

Això, per tant, suposaria uns ingressos en concepte d'inversions segons la previsió dels pressupostos previstos en l'apartat 3 d'aquest estudi.

El pressupost total de l'exercici 1991, segons les previsions, és de 238.165.000 pessetes; si es dedica un 18 % d'aquest pressupost a despeses de deute i amortització i suposem que si a l'any 1990 l'endeutament previst ja és dels 11,6%

del pressupost, per l'exercici 1991 serà del 12 %, quedant un 6% de pressupost amb possibilitats de ser destinats a inversions en matèria d'urbanisme.

6 % de 238.165.000 = 14.289.900 pis.

Les condicions dels crèdits, segons la pràctica habitual de l'Ajuntament de Balsareny, és la següent:

Banc Credit Local

BCL ..... 20 anys ..... a 12% d'interès.

Banca Privada

BP ..... 4 anys ..... a 15% d'interès

En aquestes condicions, òbviament, resulta molt més rendible per hisenda municipal demanar crèdits al BCL; no obstant, i ates que els recursos d'aquesta entitat no són infinits cal pensar en les dues possibilitats, d'entrada al menys en un 50 %.

Així doncs, el resultat pel primer quadrienni seria el següent:

BCL .....	53.658.575'-pts.
BP .....	20.291.658' -pts.
TOTAL CREDITS .....	73.950.233 pts.

I pel segon quadrienni, considerant que el pressupost ordinari (exercici 1995) és de 416.300.000, podem suposar que l'endeutament possible seria igual que al primer d'un 6% del total del pressupost ordina significant 24.978.000 pts. que si es destinen el 50% a cada possibilitat i amb les mateixes condicions de crèdit el resultat final seria el següent:

BCL , .....	93.792.390'-pts.
BP .....	35.468.760'-pts.
TOTAL CREDITS .....	129.261.150 pts.

## B) Contribucions Especials.

Les úniques possibilitats d'aplicació obligatòria de Contribucions Especials és en el cas d'execució de nova vialitat en el Sòl Urbà on les C.E. ascendien al 90% del cost de les obres. La resta de les obres preceptiu d'aplicar-hi C. E. encara que és imprescindible aplicar-se al menys entre un 40 i un 50% com es venia aplicant.

## 7.- L'actuació de les altres Administracions.

Les aportacions d'organismes tenen lloc per una doble via:

A) La Generalitat de Catalunya a través del Pla d'Obres i Serveis que es confecciona anualment.

B) La Diputació provincial de Barcelona a través dels Plans d'Acció Municipal també confeccionats anualment.

En tot cas i utilitzant els diferents apartats detallats en l'apartat 5è. d'aquest Estudi econòmic i financer, es pot distingir :

### 1.- Grans obres d'infraestructura.- Distingirem dues parts diferents:

- a) Infraestructura viària.
- b) Proveïment d'aigües i sanejament.

### 2.- Execució dels equipaments.

a) En els equipaments docents la Generalitat col·labora en un 100% en l'execució de les obres, el municipi ofereix únicament els terrenys urbanitzats.

b) Els equipaments esportius. Les aportacions externes són:  
- Subvenció fins al 50% de les obres.  
- Préstec fins al 50% de les obres.

c) La resta d'equipaments a realitzar en un municipi de les característiques de Balsareny corren a càrrec *del* municipi malgrat que el Pla d'Acció Municipal de la Diputació, així com el Pla d'Obres i Serveis de la Generalitat concedeixen ajudes per millorar els serveis socials dels municipis.

Balsareny, febrer 1991.

L'EQUIP REDACTOR.

Sg.: Jordi Ludevid i Anglada.  
Arquitecte.

Sg.: Julia Vives i Valls.  
Advocat.

**REVISIO PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA.  
MUNICIPI DE BALSARENY.**

PROGRAMA D' ACTUACIÓ.

## REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

### MUNICIPI DE BALSARENY

#### PROGRAMA D'ACTUACIÓ

##### 1.- Funció i contingut del Programa d'Actuació.

El programa d'Actuació del Pla General d'Ordenació és el document a partir del qual es desenvoluparan les determinacions fixades en el Pla.

La seva obligatorietat i contingut queden definits per l'article 12 .3, lletra d), del text refós de la Llei del Sòl i pels articles 37 i 41 del Reglament del Planejament. Aquest contingut és el següent:

- a) Definició dels objectius, directrius i estratègies del desenvolupament.
- b) Acotament del desenvolupament en el temps de les determinacions del Pla.
- c) Senyalament dels organismes institucions, etc. que es faran càrrec del finançament del seu desenvolupament.

El programa d'Actuació es troba estretament vinculat amb l'Estudi Econòmic i Financer, que avaluarà els costos de les diferents operacions que el programa preveu, i donarà fe de la possibilitat de realització de les mateixes, tant pel que fa al desenvolupament de la urbanització en sòl urbà, com de la realització dels sistemes generals.

Per tant, el Programa d'Actuació és un document que complementa a les determinacions i estratègies definides en l'ordenació i regulació específica que contenen els Plànols, la Memòria i la Normativa del Pla General, i no pot entendre's deslligat d'aquests documents.

##### 2.- Objectius i estratègies.

En la memòria justificativa del Pla General, es defineixen els criteris i objectius del planejament, d'acord amb el plantejament de Pla i el resultat de la seva exposició pública segons el previst en l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

La concreció d'aquesta estratègia pot resumir-se en els punts:

a) Conservació de les característiques ambiental i paisatgístiques del terme municipal, així com del caràcter agrícola, evitant la degradació de l'espai natural i regulant la intrusió d'activitats destructores.

b) Protecció dels elements destacats del patrimoni cultural del municipi, conservant les característiques ambientals i funcionals dels espais urbans més apreciades.

c) Continuació de la urbanització homogènia de tot el poble, fent especial atenció a la qualitat de l'espai urbà i de la seva urbanització, reforçant l'estructura d'espais lliures i verds del poble.

d) Creixement limitat del nucli existent i previsió suficient de sòl públic per augmentar l'equipament social a nivell urbà.

e) Augment de la previsió de sòl industrial adequat i suficient amb possibilitats d'instal·lació industrial destinat a parcel·les de gran dimensió.

Assenyalem que l'èmfasi del Programa d'Actuació, dins d'una manifesta escassetat de recursos municipals, es centra en la urbanització extensiva del poble i en l'adquisició/urbanització de sòl públic amb destí a equipaments o espais verds.

### 3.- Programa de les actuacions previstes.

#### A) Grans obres d'infraestructura i obres públiques.

Dins les obres d'infraestructura, amb caràcter prioritari, es defineixen les següents :

- Enllaç carretera d'Avinyó – carretera C-1411 (nou traçat pel carrer Indústria).
- Millora de l'enllaç Sud a la variant C-1411.

L'execució d'aquestes obres es realitzaria dins del primer quadrienni.

#### B) Urbanitzacions en sòl urbà.

##### a) Previsions del primer quadrienni.

- Reurbanització de la travessia de la població (antiga carretera).
- Carrer d'enllaç entre l'avinguda del Ferrocarril i la plaça del Doctor Roc Garcia.
- Nou enllaç del carrer Ferrocarril amb carretera d'Avinyó.
- Obres Generals de vialitat i urbanització de la Plaça de la Mel.
- Connexió del carrer Castell i la Carretera de Berga.
- Obres d'urbanització de zones verdes i equipament, segons el que es disposa en el següent apartat.

##### b) Previsions del segon quadrienni.



- Urbanització del carrer paral·lel a la carretera de Súria.
- Obres d'urbanització de zones verdes i equipament, segons el que es desposa en el següent apartat.

C) Previsió dels espais lliures i equipaments. Execució dels equipaments.

a) Previsions pel primer quadrienni.

- Adquisició i acondicionament de la Plaça de la Mel.
- Ampliació de la zona verda al voltant del cementiri.
- Execució del consultori local i del museu municipal.

b) Previsions pel segon quadrienni.

- Urbanització zones esportives.
- Adquisició i execució zona verda del sector Costela.

D) La urbanització especial i consideració final.

Element important dins la configuració urbana prevista pel Pla el constitueix la Plaça central del poble que defineix una Unitat Urbanística, quina execució es preveu sota el sistema d'expropiació. El finançament i gestió d'aquesta operació correspon a l'Incasol.

L'objectiu del Programa d'Actuació, desglossat en els apartats anteriors, consisteix en impulsar l'execució del Pla General. Per això, entenem que l'Ajuntament tindrà que adoptar una política urbanística activa.

Balsareny, febrer 1991.

L'EQUIP REDACTOR.

Sg. Jordi Ludevid i Anglada  
Arquitecte

Sg. Julià Vives I Valls  
Advocat.