

# NORMATIVA



## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

**TEXT REFÓS**  
MAIG 2010



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme



Ajuntament  
de SALLENT

## REDACCIÓ DEL TEXT REFÓS:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

## FINIS AL DOCUMENT APROVAT PROVISIONALMENT:

### **Equip redactor:**

Miquel Martí Casanovas, Enginyer c.c.p. Dr. Urbanista / Beatriz González García, Arquitecte i Urbanista / Daniel Garcia Bernal, Arquitecte

### **Col·laboradors:**

Xavier Cendrós, Clara Domingo, Ignasi Gironès, Mariana Palumbo

### **Consultoria ambiental:** Lavola

Memòria Ambiental i Informe de Sostenibilitat Ambiental: Adrià Gelabert, Francesc Baró i Laura Cid, ambientòlegs

Estudi de mobilitat generada: Xavier Codina, Eng.Tècnic Agrícola, Laura Llavina i Roger Camprubí, ambientòlegs

### **Assessoria Jurídica:** Pareja&Associats

Elvira Fernández, Advocat, Dra. en Dret / Gemma Segura, Advocat, Dra. en Dret

### **Assessoria en temes geològics:** AXIAL, Geologia i Medi Ambient: Roger Mata i Marta Puiguirguer, geòlegs

Amb l'assessorament de Josep M<sup>a</sup> Mata-Perelló, Catedràtic del Departament d'Enginyeria Minera i Recursos Naturals de la UPC

### **Assessoria en projeccions demogràfiques:** M.C.A., S.L. / Joan Maluquer, biòleg

## ÍNDIX

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>CAP. I. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA .....</b>   | <b>9</b>  |
| Article 1. Definició i marc legal .....   | 9         |
| Article 2. Contingut .....  | 9         |
| Article 3. Vigència i revisió del POUM .....  | 9         |
| Article 4. Modificació .....  | 10        |
| Article 5. Interpretació .....  | 10        |
| Article 6. Obligatorietat i publicitat .....  | 10        |
| <b>CAP. II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM .....</b>  | <b>11</b> |
| Article 7. Règim general .....  | 11        |
| Article 8. Programa d'actuació urbanística municipal .....                                    | 11        |
| Article 9. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics.....                    | 11        |
| Article 10. Desenvolupament del POUM en sòl urbà .....  | 11        |
| Article 11. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable .....                                | 12        |
| Article 12. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable .....                             | 12        |
| Article 13. Plans parcials urbanístics .....  | 12        |
| Article 14. Plans de millora urbana.....  | 13        |
| Article 15. Plans especials urbanístics .....   | 14        |
| Article 16. Catàleg de béns a protegir .....  | 15        |
| <b>CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM .....</b>   | <b>19</b> |
| Article 17. Règim general .....   | 19        |
| Article 18. Polígons d'actuació urbanística .....   | 20        |
| Article 19. Sistemes d'actuació urbanística .....   | 21        |
| Article 20. Execució de sistemes urbanístics.....   | 21        |
| Article 20bis. Requisits de les actuacions de desenvolupament del POUM .....                  | 21        |
| <b>TÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>   | <b>23</b> |
| Article 21. Règim general .....   | 23        |
| Article 22. Classificació del sòl .....   | 23        |
| Article 23. Qualificació del sòl.....   | 23        |
| Article 24. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública .....              | 23        |
| <b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES.....</b>   | <b>24</b> |
| <b>SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>  | <b>24</b> |
| Article 25. Definició dels sistemes urbanístics. Sistemes urbanístics generals i locals. .... | 24        |
| Article 26. Regulació dels sistemes urbanístics.....  | 24        |
| Article 27. Tipus de sistemes urbanístics .....   | 24        |
| Article 28. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics.....                   | 24        |
| <b>SEC. 2. SISTEMA VIARI. CLAU C.....</b>   | <b>25</b> |
| Article 29. Definició, identificació i tipus.....   | 25        |
| Article 30. Condicions d'ordenació i ús del sistema viari .....                               | 25        |
| <b>SEC. 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES URBANS. CLAU V.....</b>                                   | <b>27</b> |
| Article 31. Definició, identificació i tipus.....   | 27        |
| Article 32. Condicions d'ordenació i ús.....  | 27        |
| <b>SEC. 4. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES URBANS DE TRANSFORMACIÓ. CLAU V1.....</b>                 | <b>27</b> |
| Article 32 bis. Definició, identificació i tipus .....  | 27        |
| Article 32 bis bis. Condicions d'ordenació i ús.....  | 27        |
| <b>SEC. 5. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PERIURBANS. CLAU P.....</b>                               | <b>28</b> |
| Article 33. Definició, identificació i tipus.....   | 28        |
| Article 34. Condicions d'ordenació i ús.....  | 28        |
| <b>SEC. 6. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E .....</b>  | <b>28</b> |
| Article 35. Definició, identificació i tipus.....   | 28        |

|   |           |
|---|-----------|
| Article 36. Titularitat i règim urbanístic .....  | 29        |
| Article 37. Condicions d'edificació .....   | 29        |
| <b>SEC. 7. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES TÈCNiques I SERVEIS. CLAU T</b> .....  | <b>29</b> |
| Article 38. Definició i contingut .....   | 29        |
| Article 39. Condicions d'ús i ordenació .....   | 30        |
| <b>SEC. 8. SISTEMA FERROVIARI (Clau F)</b> .....  | <b>30</b> |
| Article 40. Definició i règim .....   | 30        |
| Article 41. Llicència municipal .....   | 31        |
| <b>SEC. 9. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H</b> .....   | <b>31</b> |
| Article 42. Definició i identificació .....   | 31        |
| Article 43. Titularitat i règim urbanístic .....  | 31        |
| Article 44. Condició d'ordenació, ús i protecció .....  | 31        |
| Article 45. Protecció especial de la Sèquia de Manresa .....  | 32        |
| <b>SEC. 10. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. CLAU HD</b> .....  | <b>32</b> |
| Article 46. Definició .....   | 32        |
| Article 47. Usos admesos .....  | 32        |
| Article 48. Desenvolupament i gestió dels sòls clau HD .....  | 32        |
| <b>CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ</b> .....  | <b>33</b> |
| <b>SEC. I. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....  | <b>33</b> |
| Article 49. Definició del sòl urbà i categories .....   | 33        |
| Article 50. Règim del sòl urbà consolidat .....   | 33        |
| Article 51. Règim del sòl urbà no consolidat .....  | 34        |
| <b>SEC. II. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ</b> .....   | <b>35</b> |
| Article 52. Zones d'edificació en sòl urbà .....  | 35        |
| Article 53. Estudis geotècnics en zones edificables amb limitacions .....   | 35        |
| Article 54. Àrees no edificables per motius geològics .....   | 36        |
| Article 54bis. Servitud d'ús públic .....   | 36        |
| Article 55. Zona de nucli antic (clau 1) .....  | 36        |
| Article 56. Subzona clau 1a centre urbà .....   | 37        |
| Article 57. Subzona clau 1b carretera de Berga .....  | 38        |
| Article 58. Subzona clau 1c edificis aïllats .....  | 39        |
| Article 59. Zona d'edificació residencial entre mitgeres (clau 2) .....   | 39        |
| Article 60. Condicions de l'edificació .....  | 40        |
| Article 61. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'exemple (clau 2a) .....  | 40        |
| Article 62. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes (Clau 2b) .....                                      | 40        |
| Article 63. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes, nou sector de Cabrianes (Clau 2b1) .....            | 41        |
| Article 64. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació en fileres (Clau 2c) .....                            | 41        |
| Article 65. Regulació de l'edificació i usos per a la subzona de cases entre mitgeres amb condicions específiques (Clau 2d) ..... | 41        |
| Article 66. Regulació de condicions d'edificació i usos per a la zona de cases entremitgeres a la Rampinya (clau 2e) .....        | 42        |
| Article 67. Zona de ciutat jardí (clau 3) .....   | 43        |
| Article 68. Condicions comuns d'edificació i usos .....   | 43        |
| Article 69. Subzona d'habitatges individuals, en parcel·lacions existents (Clau 3a1) .....  | 43        |
| Article 70. Subzona d'habitatges individuals, en noves parcel·lacions (Clau 3a2) .....  | 44        |
| Article 71. Condicions de l'edificació per a la subzona d'habitatges agrupats (Clau 3b) .....                                     | 44        |
| Article 72. Zona d'ordenació oberta (clau 4) .....  | 44        |
| Article 73. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'ordenació unitària (clau 4a) .....                               | 44        |
| Article 74. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació unitària (clau 4b) .....                              | 45        |
| Article 75. Zona d'ordenacions existents (clau 5) .....   | 46        |
| Article 76. Zona d'activitats econòmiques (clau 6) .....  | 47        |
| Article 77. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació contínua (Clau 6a) .....                              | 47        |
| Article 78. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificis aïllats (Clau 6b) .....                                 | 48        |
| Article 79. Polígons industrials amb regulació específica (clau 6c) .....   | 48        |

|  |            |
|--|------------|
| Article 80. Indústria de les mines (clau 6d).....  | 48         |
| Article 81. Zona de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública (clau hs).....                      | 48         |
| <b>SEC. III. ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ</b> .....  | <b>50</b>  |
| Article 82. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.....                                   | 50         |
| Article 83. Característiques i paràmetres dels sectors de millora urbana definits pel Pla.....                         | 50         |
| Article 84. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.....   | 59         |
| Article 85. Definició i característiques dels polígons d'actuació definits pel Pla.....                                | 59         |
| <b>CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE</b> .....   | <b>70</b>  |
| <b>SEC. I. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....   | <b>70</b>  |
| Article 86. Definició del sòl urbanitzable.....  | 70         |
| Article 87. Categories de sòl urbanitzable.....  | 70         |
| Article 88. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable.....  | 70         |
| Article 89. Règim del sòl urbanitzable.....  | 70         |
| <b>SEC. II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE</b> .....  | <b>71</b>  |
| Article 90. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD).....   | 71         |
| Article 91. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.....                                    | 71         |
| <b>CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE</b> .....  | <b>83</b>  |
| <b>SEC. I. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....   | <b>83</b>  |
| Article 92. Definició del sòl no urbanitzable.....   | 83         |
| Article 93. Protecció del paisatge.....  | 83         |
| Article 94. Camins rurals.....   | 84         |
| Article 95. Unitats mínimes de conreu i de producció forestal.....   | 84         |
| Article 96. Indivisibilitat de les finques.....  | 85         |
| Article 96bis. Categories en sòl no urbanitzable d'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals..... | 85         |
| Article 96ter. Franja de protecció contra incendis.....  | 86         |
| <b>SEC. II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE</b> .....  | <b>86</b>  |
| Article 97. Zones en sòl no urbanitzable.....  | 86         |
| Article 98. Zona agrícola (clau 15).....   | 86         |
| Article 99. Zona de protecció d'horts (clau 16).....   | 88         |
| Article 100. Zona forestal (clau 17).....  | 88         |
| Article 101. Zona d'interés natural i paisatgístic (clau 18).....  | 89         |
| Article 102. Zona de dipòsits salins (clau 19).....  | 89         |
| Article 103. Zona d'activitats col·lectives en medi rural (clau 20).....   | 90         |
| <b>SEC. III. REGULACIÓ DELS USOS</b> .....   | <b>90</b>  |
| Article 104. Regulació d'usos amb caràcter general.....  | 90         |
| Article 105. Regulació general dels usos agrícoles.....  | 92         |
| Article 106. Regulació general dels usos ramaders.....   | 93         |
| Article 107. Regulació general de l'activitat forestal.....  | 95         |
| Article 108. Regulació general dels usos industrials i comercials.....   | 96         |
| Article 109. Regulació general dels usos turístics i del lleure.....   | 96         |
| Article 110. Instal·lacions de tractament de residus.....  | 97         |
| Article 111. Línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures anàlogues.....                | 97         |
| <b>SEC. IV. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE</b> .....   | <b>99</b>  |
| Article 112. Nucli de població.....  | 99         |
| Article 113. Condicions d'ordenació.....   | 99         |
| Article 114. Edificacions admeses.....   | 100        |
| Article 115. Tancaments de finques.....  | 104        |
| <b>TÍTOL III. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL</b> .....   | <b>105</b> |
| <b>CAP I. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....  | <b>105</b> |
| Article 116. Actes subjectes a llicència municipal.....  | 105        |
| Article 117. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques.....   | 106        |
| Article 118. Abast de les llicències.....  | 106        |
| Article 119. Condicions de l'atorgament.....   | 106        |

|   |            |
|---|------------|
| Article 120. Classificació de les llicències .....  | 106        |
| Article 121. Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència .....  | 107        |
| Article 122. Certificats de règim urbanístic .....  | 107        |
| Article 123. Règim d'ús provisional del sòl .....   | 107        |
| <b>CAP II. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES .....</b>   | <b>108</b> |
| Article 124. Llicències d'edificació en sòl urbà .....  | 108        |
| Article 125. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat .....  | 109        |
| Article 126. Llicències en sòl no urbanitzable .....  | 109        |
| Article 127. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics .....   | 109        |
| Article 128. Llicències de parcel·lació .....   | 109        |
| <b>CAP III. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ, AMB VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ O SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT .....</b> | <b>110</b> |
| Article 129. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes .....   | 110        |
| Article 130. Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística .....   | 110        |
| Article 131. Disciplina urbanística. Infraccions i sancions .....   | 110        |
| <b>TÍTOL IV. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS .....</b>   | <b>111</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>   | <b>111</b> |
| <i>SEC. 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT .....</i>   | <i>111</i> |
| Article 132. Coeficient d'edificabilitat bruta .....  | 111        |
| Article 133. Densitat màxima d'habitatges bruta .....   | 111        |
| Article 134. Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament .....   | 111        |
| Article 135. Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament .....   | 111        |
| <i>SEC. 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ .....</i>   | <i>111</i> |
| Article 136. Densitat d'habitatges referida a l'edificació .....  | 111        |
| Article 137. Alineacions i amplada de carrer o vial .....   | 111        |
| Article 138. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la .....  | 112        |
| Article 139. Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació .....   | 112        |
| Article 140. Ordenació de l'edificació .....  | 112        |
| Article 141. Planta baixa .....   | 112        |
| Article 142. Planta soterrani .....   | 113        |
| Article 143. Planta pis .....   | 113        |
| Article 144. Planta sotacoberta o planta golfes .....   | 113        |
| Article 145. Coberta .....  | 114        |
| Article 146. Elements admesos sobre l'última planta .....   | 114        |
| Article 147. Ventilació i il·luminació .....  | 115        |
| Article 148. Celoberts .....  | 115        |
| <i>SEC. 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL .....</i>   | <i>116</i> |
| Article 149. Planta baixa d'un edifici referida al carrer .....   | 116        |
| Article 150. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer .....  | 116        |
| Article 151. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer .....   | 117        |
| Article 152. Regles sobre cobertes .....  | 118        |
| Article 153. Regles sobre mitgeres .....  | 118        |
| Article 154. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la .....  | 118        |
| Article 155. Pati d'illa .....  | 119        |
| Article 156. Cossos sortints .....  | 119        |
| Article 157. Elements sortints .....  | 120        |
| Article 158. Densitat d'habitatges referida a l'edifici .....   | 120        |
| Article 159. Tanques .....  | 120        |
| Article 160. Piscines en edificació alineada a vial .....   | 121        |

|   |            |
|---|------------|
| Article 161. Porxos .....   | 121        |
| <b>SEC. 4. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....</b>                      | <b>121</b> |
| Article 162. Planta baixa d'un edifici referida a la parcel·la.....                                   | 121        |
| Article 163. Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la .....                              | 122        |
| Article 164. Alçada màxima d'un edifici referida a la parcel·la.....                                  | 122        |
| Article 165. Adaptació topogràfica del terreny .....  | 123        |
| Article 166. Ocupació màxima de parcel·la .....   | 123        |
| Article 167. Separacions mínimes .....  | 123        |
| Article 168. Tanques .....  | 124        |
| Article 169. Construccions auxiliars.....   | 124        |
| Article 170. Piscines .....   | 125        |
| <b>SEC.5 TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA.....</b>                                      | <b>125</b> |
| Article 171. Objectius en aquest tipus d'ordenació.....   | 125        |
| Article 172. Ordenació de la forma de l'edificació .....  | 125        |
| Article 173. Ocupació màxima de parcel·la.....  | 125        |
| Article 174. Cota de referència de la planta baixa.....   | 126        |
| Article 175. Paràmetres de la configuració unívoca.....   | 126        |
| Article 176. Paràmetres de la configuració flexible.....  | 127        |
| Article 177. Localització relativa de l'edificació.....   | 127        |
| <b>CAP II. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS .....</b>  | <b>128</b> |
| Article 178. Classes i tipus d'usos .....   | 128        |
| Article 179. Regulació de l'ús residencial .....  | 128        |
| Article 180. Regulació de l'ús d'habitatge.....   | 129        |
| Article 181. Regulació de l'ús comunitari.....  | 129        |
| Article 182. Regulació de l'ús residencial rural .....  | 129        |
| Article 183. Regulació dels usos recreatius.....  | 129        |
| Article 184. Regulació dels usos dotacionals .....  | 129        |
| Article 185. Regulació de l'ús terciari i comercial .....   | 130        |
| Article 186. Regulació de l'ús comercial.....   | 130        |
| Article 187. Regulació de l'ús d'oficines .....   | 130        |
| Article 188. Regulació de l'ús de restauració.....  | 131        |
| Article 189. Regulació de l'ús turístic.....  | 131        |
| Article 190. Regulació de l'ús hotelier .....   | 131        |
| Article 191. Regulació de l'ús de càmping.....  | 131        |
| Article 192. Regulació dels usos industrials .....  | 132        |
| Article 193. Regulació de les estacions de servei .....   | 132        |
| Article 194. Regulació de l'ús agrícola i forestal.....   | 132        |
| Article 195. Regulació de l'ús ramader, cinegètic i piscícola .....                                   | 132        |
| Article 196. Regulació de les instal·lacions de captació d'energia solar en sòl no urbanitzable ..... | 132        |
| Article 197. Regulació de l'ús extractiu.....   | 134        |
| Article 198. Regulació de l'ús d'aparcament.....  | 135        |
| Article 199. Regulació de l'ús mediambiental.....   | 137        |
| Article 200. Regulació de l'ús d'infraestructura.....   | 137        |
| Article 201. Regulació de les limitacions d'activitats.....   | 138        |
| <b>DISPOSICIONS ADDICIONAL, TRANSITÒRIES I FINAL .....</b>  | <b>139</b> |
| DISPOSICIÓ ADDICIONAL.....  | 139        |
| DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....  | 139        |
| <i>PRIMERA</i> .....  | 139        |
| <i>SEGONA</i> .....   | 139        |
| <i>TERCERA</i> .....  | 140        |
| DISPOSICIÓ FINAL .....  | 140        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>ANNEX. NORMATIVA PLANS PARCIALS INDUSTRIAL .....</b>                        | <b>141</b> |
| 1. PLA PARCIAL ILLA SUD (6C1), APROVAT EL 30 DE NOVEMBRE DE 1988.....          | 143        |
| 2. PLA PARCIAL CAN BERENGUER II (6C2), APROVAT EL 20 DE SETEMBRE DE 2000 ..... | 153        |
| 3. PLA PARCIAL PLA DE MANYANES (6C3), APROVAT EL 18 DE JUNY DE 2002.....       | 161        |
| 4. PLA PARCIAL PLANS DE LA SALA (6C4), APROVAT EL 21 DE GENER DE 2003 .....    | 169        |
| 5. PLA PARCIAL PLA DEL MAS (6C5), APROVAT EL 15 DE DESEMBRE DE 1999.....       | 187        |



# TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

## CAP. I. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

### Article 1. Definició i marc legal

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sallent, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès dins del terme municipal de Sallent, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i la seva normativa de desplegament, així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
3. A allò que no preveuen aquestes Normes Urbanístiques i els altres documents que integren el POUM, s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient i conservació de la natura, i d'altres normes complementàries.

### Article 2. Contingut

El POUM de Sallent està integrat pels següents documents:

- a) Memòria descriptiva i justificativa, i estudis complementaris.
- b) Memòria social.
- c) Memòria ambiental
- d) L'informe de sostenibilitat ambiental.
- e) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- f) Les normes urbanístiques.
- g) El catàleg de béns a protegir.
- h) L'agenda i l'avaluació econòmica-financera de les actuacions estratègiques a desenvolupar.

### Article 3. Vigència i revisió del POUM

1. El POUM de Sallent entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.
2. S'haurà de procedir a la revisió del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:
  - a) En complir-se dotze anys de la seva vigència.
  - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatge o per a l'establiment d'activitats econòmiques que no puguin resoldre's a partir de modificacions puntuals.
  - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori.

- d) En els supòsits previstos en l'article 93.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, o quan ho requereixin normes legals de rang superior o el planejament territorial.

#### **Article 4. Modificació**

1. Quan les circumstàncies ho exigeixin, i amb l'oportuna justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, es podrà modificar qualsevol element i determinació del POUM.
2. Qualsevol proposta de modificació del POUM haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència sobre el POUM no comporta la seva revisió.
3. La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al mateix procediment establert per a la formulació i aprovació del POUM, i s'haurà d'adequar, quan correspongui, a allò que estableix la legislació urbanística vigent.

#### **Article 5. Interpretació**

1. Les determinacions del POUM, i concretament de les presents Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Sallent.
2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen, en cas de contradicció, sobre la resta de documents que integren el POUM i les contradiccions entre les Normes Urbanístiques i els plànols d'ordenació o les imprecisions que es puguin derivar d'aquests documents, es resoldran tenint en compte allò que disposa l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'atendrà a les previsions dels plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petita), és a dir, aquells en què la definició sigui més detallada.
4. La delimitació de sectors, àmbits de plans especials urbanístics, polígons d'actuació, zones i sistemes d'aquestes normes, podrà ser precisada o ajustada en els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM, tenint en compte:
  - a) que els ajustaments que es produeixin hauran d'obeir a: alineacions o línies d'edificació vigents; característiques topogràfiques dels terrenys; límits de la propietat rústica o urbana; i existència d'elements d'interès que ho justifiquin; i
  - b) que els ajustaments no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent respecte a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### **Article 6. Obligatorietat i publicitat**

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i, especialment, les d'aquestes Normes Urbanístiques. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.
2. Es prohibeix totalment, i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el compliment del POUM, tant en favor de particulars com en favor de qualsevol entitat pública.
3. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.

4. Els particulars poden sol·licitar a l'Ajuntament certificats de règim urbanístic en els termes que preveu la legislació urbanística vigent.

## **CAP. II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM**

### **Article 7. Règim general**

1. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta pel POUM, es formularan, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística i la normativa sectorial vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, i ordenances reguladores específiques.
2. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del present POUM, i en el cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
4. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats per aquest POUM o pel planejament derivat, es pot concretar amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic.

### **Article 8. Programa d'actuació urbanística municipal**

Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUM, es podrà aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

### **Article 9. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.
2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.
3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

### **Article 10. Desenvolupament del POUM en sòl urbà**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells sectors de millora urbana expressament delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria la prèvia aprovació de plans de millora urbana.

2. En els termes establerts per la legislació urbanística vigent, es podran formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana per a assolir els objectius previstos en els articles 67 i 68 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

#### **Article 11. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en l'àmbit corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

#### **Article 12. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu alguna de les finalitats previstes en l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Aquests plans especials no podran alterar ni contradir les determinacions del POUM quant als criteris de protecció d'aquest sòl que justifiquen la seva classificació com a no urbanitzable, sens perjudici que puguin establir mesures addicionals de protecció.

#### **Article 13. Plans parcials urbanístics**

1. Els plans parcials urbanístics que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació previstes a la legislació urbanística vigent.
2. L'àmbit territorial del plans parcials urbanístics s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats pel POUM, sens perjudici que poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. Les determinacions dels plans parcials urbanístics hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Pel que fa a les obres d'urbanització, poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, d'acord amb el què estableix la legislació urbanística, o poden remetre aquesta concreció a un projecte d'urbanització que es tramiti com a document separat.
4. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.
5. Els plans parcials urbanístics han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i per a l'edificació del sector.
6. Els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada hauran de contenir, a més de les determinacions anteriors i de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent.
7. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure la localització concreta de la reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció, tot d'acord amb allò que disposa l'article 65.2.g del Text refós de la Llei d'urbanisme.
8. El desenvolupament dels plans parcials en aquells àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'atendre als següents punts:

- a) Hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
  - b) El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
  - c) El seu desenvolupament comportarà la obligatorietat, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. en cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
  - d) El seu desenvolupament no podrà preveure activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària de les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.
  - e) El desenvolupament del planejament derivat i corresponents projectes d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.
9. En aquells casos que la zona de domini públic viari es trobi inclòs dins de l'àmbit de figures de planejament derivat, s'estableix que aquest sòl no computarà a efectes d'aprofitament urbanístic.

#### **Article 14. Plans de millora urbana**

1. Aquest POUM conté la delimitació dels sectors que han de ser objecte d'un Pla de millora urbana. Els plans de millora urbana que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbà hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per a cada un dels sectors, les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística vigent.
2. Pel que fa a les obres d'urbanització, els plans de millora urbana poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, d'acord amb el què estableix la legislació urbanística, o poden remetre aquesta concreció a un projecte d'urbanització que es tramiti com a document separat.
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
4. Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.
5. Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.

6. Els sectors de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
7. Els plans de millora urbana hauran de preveure la localització concreta de la reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció, tot d'acord amb allò que disposa l'article 65.2.g del Text refós de la Llei d'urbanisme.
8. El desenvolupament dels plans de millora urbana en aquells àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'atendre als següents punts:
  - a. Hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
  - b. El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
  - c. El seu desenvolupament comportarà la obligatorietat, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
  - d. El seu desenvolupament no podrà preveure activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària de les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.
  - e. El desenvolupament del planejament derivat i corresponents projectes d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.
9. En aquells casos que la zona de domini públic viari es trobi inclòs dins de l'àmbit de figures de planejament derivat, s'estableix que aquest sòl no computarà a efectes d'aprofitament urbanístic.

#### **Article 15. Plans especials urbanístics**

1. Es podran aprovar plans especials urbanístics en els supòsits previstos en l'article 67.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Els plans especials urbanístics hauran de contenir les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística vigent, i hauran de preveure, si s'escau, la delimitació de polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.

## Article 16. Catàleg de béns a protegir

1. El POUM inclou un inventari d'elements d'interès històric-artístic que el Catàleg de Béns a Protegir valorarà, per establir les condicions de la seva protecció. El llistat d'edificis i elements que per la seva singularitat o pel seu valor històric i artístic es troben protegits (localitzats en els plànols d'ordenació del sòl urbà) és el següent:

### EDIFICIS, CONJUNTS I ELEMENTS ARQUITECTÒNICS:

1. Església de Sant Miquel de Serra-sanç (S. XI)
2. Església de Sant Sebastià (S. XI) i Castell de Sallent (S. XI-XIV)
3. Església de Sant Pere de Serraïma (S. XI)
4. Església de Santa Maria de Cornet (S. XII) i nucli edificat( la caseta de Cornet, la rectoria de Cornet i la creu del cementiri de Cornet).
5. Església de Sant Martí de Serraïma (S. XI-XVIII)
6. Església de Santa Susanna de l'Abellar (S. XII)
7. Església de Sant Ponç (S. XII) i Mas coll de Sant Ponç.
8. Església de Santa Magdalena de Bell-lloc (S. XII) Mas Martorell.
9. Església de Santa Magdalena (S. XVII)
10. Aqüeducte del Vilar (Sèquia) (S. XIV-XVII)
11. Santuari de la Mare de Déu de Fucimanya (S. XIV-XVIII) i Mas Fucimanya (important Sala capitular) i oratori Mare de Déu de la Llet (s.XVIII)
12. Masia Santmartí (S. XIII-XIX)
13. Mas de l'Illa.
14. Fortí Carlí o Fortí de la Rampinya (S. XIX)
15. La Casa Gran (Gòtica) (Plaça de la Pau).
16. Hospital de Sant Bernat (S. XVI-XVIII) i escut del carrer de Sant Bernat (s.XVII)
17. Casa Xipell (Cal Jaume de la Competència S. XVIII), C/ Cós núm. 28
18. Casa Claret (S. XV-XVIII), C/ Torres Amat, núm. 23
19. Casa Torres Amat (S. XVIII), C/ del Pont, núm. 2
20. Casa Traval (S. XVII-XVIII), C/ Torres Amat, núm. 2. (elements arquitectònics d'interès: arcs esculpits s. XV i llinda del 1702)
21. La Rectoria Vella (S. XV- XVIII), C/ Clos, núm. 2
22. El Pont Vell de Sallent (S. XVIII)
23. Fàbrica Torres Amat o fàbrica de cal Torres (1815)
24. Torre del Gas, C/ Verge del Pilar (1883).
25. Glorieta de Pesca vora del Llobregat, La Pescadora, C/ Sant Bernat.
26. Església de Santa Maria (1884-1946), (Plaça de Santa Maria).
27. Casa Fèlix, Ctra. de Berga núm. 8 (S.XIX)
28. Casa Sellarés, Ctra. de Berga núm. 10 (1902)
29. Fàbrica de Cal Sala (1903), C/ Sant Bernat. (Elements arquitectònics d'interès: Portalada, 1903).
30. Casa Arau, C/ Sant Bernat núm 1. (1910)
31. Grup Escolar Torres Amat (1929), (Passeig de la Biblioteca).
32. La Biblioteca popular(1918), (Passeig de la Biblioteca).
33. Casa del C/ de l'Església núm. 8 i 10.

34. Casa del C/ de l'Església núm. 7 ( finestra gòtica)
35. Casa Natal i Església de Sant Antoni M<sup>a</sup> Claret, C/ del Cós núms. 2 i 4
36. Casa del C/ Clos núm. 21
37. Casa de la Plaça Sant Bernat núm 31 i 33
38. Casa del C/ Sant Bernat núm. 12
39. Casa del C/ Molí núm. 10
41. Casa de la Plaça de la Pau núm. 2
42. Casa de la Plaça de la Pau núm. 1
43. Fàbrica Berenguer, Cabrianes.
44. Església de Sant Ramon (S. XVII-1890), Cabrianes.
45. Ca la Gràcia, Plaça de Cabrianes (finestra gòtica).
46. Conjunt d'edificis de la Plaça de Cabrianes (com Mas Freixau o Mas Vidal).
47. Les rescloses i entorn del riu Llobregat al seu pas per Sallent.
48. Edifici Fàbrica Vella i xemeneies.
49. La sèquia de Manresa (S.XIV).
50. Mas Soldevila (S.XVII-XVIII).
51. Mas Pujol (S.XVIII-XX).
52. Restes de la Muralla als darreres del C/ Sant Bernat.
53. Restes de la Muralla de la Riereta.
54. Restes de la Muralla darrera del C/ de la Muralla.
55. Pont del torrent del Soler (pont medieval darrera del Mas Soler de Cabrianes) (S.XII).
56. El Pont del Pont de Cabrianes\*
57. Pous de glaç del solar del Vilar (prop del riu Cornet).
58. Mas terradelles (S.XVII-XIX).
59. Masia "la Coma" (S.XVIII).
60. Pont i antic traçat del ferrocarril de Manresa a Berga.
61. Cal Valls o tinell del Bisbe Valls (S.XIX, c/ Sant Bernat, 20).
62. Cal València (c/del pont, 39, cantonada de la font, S.XVIII).
63. Barraca del "tir nou" (S.XIX).
64. Cal Paieta (S.XVI-XVIII).
65. Cementiri de Cabrianes.
66. Cementiri de Sallent.
67. Cementiri de Sant Ponç.
68. Escola de Cornet.
69. Forn del "Tir vell".
70. Nostra senyora dels miracles (1875).
71. Ermitori de la Verge de Montserrat (1765).
72. Ermitori de Sant Antoni (1840).
73. Església de Santa Bàrbara.

---

\* Cal tenir en compte que en el Pont de Cabrianes, el límit entre els termes municipals de Sallent i Sant Fruitós de Bages és indicatiu.



74. Barraca de l'olivar de cas Sidru (1908).
75. Forn de claç de cal Garrell.
76. L'espinalt (S.XVIII).
77. La Sala de Sant Ponç (S.XV-XX).
78. Barraca del graner.
79. Mas de les Coves (S.XVI).
80. Mas Torrebruna (S.XVI-XIX).
81. Mas Ridor (S.XVII-XX).
82. El soler del far.
83. Cellers de la Serra (S.XIV).
84. El mas del Cornet (S.XIV).
85. Els hostalets (S.XV-XX).
86. El Brunyoc (S.XVIII).
87. Mas Rocaus (S.XVIII)
88. Vilaseca de Cornet.
89. La torre del Roca (S.XIV).
90. El Solà.
91. La caseta del Mas Cornet (S.XIX).
92. El soler de Serra –Sanç.
93. Mas de Sant Pere (S.XIV-XIX).
94. El Sellarès de Serraiïma (S.XVI-XVIII).
95. Cal Moliner (Escola Municipal de Música).
96. Colomer del Solà (s.XVII).
97. La Carrera.
98. El Soler de Cabrianes.
99. El camp (S.XVIII-XIX).
100. L'oliva (S.XIV-XX).
101. Escut del carrer de Sant Bernat (c/Sant Bernat, 10, 1640)
102. Puigbó (S.XVIII).
103. Els plans del Cornet (S.XVIII-XIX).
104. La font (S.XIX).
105. El Graner (S.XVIII-XX).
106. El Morral (S.XVIII).
107. El Puig (S.XVII-XVIII).
108. El Solà del Cornet (S.XVII-XVIII).
109. Manivertes (S.(X)-XX).
110. Cererols (S.XVII-XVIII).
111. Els Emprius (S.XVIII).
112. La torre de Cornet (S.XVII-XIX).
113. El prat del Cornet.
114. L'abellar de baix (S.XIV-XIX).
115. L'abellar de dalt (S.XVII).

116. Argelaguers (s.XVIII-XIX).
117. Terradelletes (element arquitectònic d'interès: finestra del S.XIV).
118. Mines de potassa.
119. Barraca de la font.
120. Colònia minera de la botjosa.
121. Cal Ramon.
122. Xemeneia de les Culleres.
123. Fàbrica del Guix.
124. Fàbrica del Malpàs.
125. Fàbrica Sitges.
126. La Sínia (S.XVII-XIX, observatori d'aus).
127. Vilaseca (S.XVIII).
128. Casanova de més amunt.
129. Casanova de més avall.
130. Eremitori de la font de Roure.
131. Carrer del Clos.
132. Resclosa i Molí del graner.
133. Fabriqueta del pont de Cabrianes.
134. Reixa forjada de cal Catllera.
135. La saleta (S.XVIII).
136. Barraca de la Sala (S.XIX).
137. Torre del campanar (1901).
138. Forn de terrissa de la Sala.
139. Rellotge i campanar de Cabrianes (1899).
140. El pont del Bagant.
141. Antic escorxador.

#### ELEMENTS URBANS:

142. Monument al Pare Claret (1904-1950), (Plaça de Sant Antoni M<sup>a</sup> Claret).
143. Creu de la concòrdia (S.XIV-XX).
144. Bust Pere Sallés (1967).
145. Bust d'Anselm Clavé (1968).
146. Monument a les tradicions (1985).

#### JACIMENTS:

147. Serra-sanç vell (S.XII)
148. Poblament ibèric del Cogulló (s.V a.C.)
149. Jaciment arqueològic "Torre de Ximverga".
150. Dolmen de can Pregones (parròquia del Cornet).
151. Balma dels Ossos del Serrat de Viranes.
152. Dolmen de Valldúria.
153. Sagrera Bell-lloc.

- 154. Serrat de les Bruixes.
  - 155. Jaciment ibèric del camí del Cornet.
  - 156. Serrat de les tombes del Graner.
  - 157. Serrat dels morts.
  - 158. Castell de Cornet.
  - 159. Pedres desconegudes del "Tir Nou".
  - 160. Casa vella del Mas de les Coves.
  - 161. Dolmen o taula dels sacrificis de la torre.
2. Una vegada s'hagi aprovat el Catàleg de Béns a protegir, l'Ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure nous elements al Catàleg. La inclusió haurà de ser degudament justificada, previ informe tècnic municipal. Així mateix, també podrà excloure béns del catàleg, seguint el procediment indicat a la Llei de Protecció del Patrimoni Cultural. No obstant, qualsevol modificació del contingut del Catàleg de Patrimoni suposarà una modificació del POUM.
  3. Les mesures de protecció dels elements integrants del Catàleg es definiran mitjançant la redacció d'un Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i elements d'interès artístic, històric i paisatgístic de Sallent. El termini per a la realització del Pla especial del Catàleg de Béns Protegits es fixa en el període dels propers 4 anys a partir de l'aprovació definitiva del POUM.
  4. Mentre no es redacti el Pla Especial de Protecció referit en l'apartat anterior, els edificis i elements inclosos en el Catàleg de Béns a protegir només podran ser objecte de conservació, manteniment i millora, o restauració. La sol·licitud de llicència d'obres en qualsevol dels elements inclosos en el Catàleg de Béns a Protegir ha d'anar acompanyada de la informació suficient sobre l'estat actual de l'edifici que requereixin els Serveis Tècnics Municipals per tal de garantir que es preserven tots els elements d'interès.

## **CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM**

### **Article 17. Règim general**

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Sallent com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i sens perjudici de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la vigent legislació urbanística.
2. D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per polígons d'actuació complets, o bé mitjançant la gestió aïllada, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.
4. Mitjançant el Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, l'Ajuntament de Sallent intervé en la política de sòl i d'habitatge, en el marc de les determinacions d'aquest POUM. El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques.

## **Article 18. Polígons d'actuació urbanística**

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i per als quals la present normativa preveu les determinacions urbanístiques concretes.
2. La delimitació de polígons d'actuació en sòl urbà consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada polígon, que els propietaris tenen els deures d'acabar o completar a llur càrrec les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i d'edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
3. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada polígon, que els propietaris tenen els deures de:
  - a) complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
  - b) cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics inclosos en llur àmbit
  - c) costejar i, si escau, executar la urbanització.
  - d) edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
  - e) conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el planejament o resulti expressament de la legislació urbanística vigent.
  - f) cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del polígon, en el cas que determina aquest POUM, per tenir per objecte alguna de les finalitats previstes en l'article 68.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
4. L'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM o pel planejament urbanístic derivat es podrà modificar amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, sens perjudici del què estableix l'article 112.5 del mateix Text refós.
5. Es podran delimitar nous polígons d'actuació urbanística per mitjà del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, de plans derivats o bé, d'acord amb el procediment previst a l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. No obstant, en sòl urbà no consolidat, la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística s'ha d'efectuar per mitjà de la modificació del POUM o per mitjà del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, llevat d'aquells necessaris per a la cessió de terrenys per a carrers i vies, que es pot efectuar d'acord amb allò que disposa el referit article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
6. Els polígons d'actuació urbanística podran ser discontinus d'acord amb el que disposa l'article 112 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
7. El desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística en aquells àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'atendre als següents punts:
  - a. Hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
  - b. El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.

- c. El seu desenvolupament comportarà la obligatorietat, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. en cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
  - d. El seu desenvolupament no podrà preveure activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària de les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.
  - e. El desenvolupament del planejament derivat i corresponents projectes d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.
8. En aquells casos que la zona de domini públic viari es trobi inclòs dins de l'àmbit de figures de planejament derivat, s'estableix que aquest sòl no computarà a efectes d'aprofitament urbanístic.

#### **Article 19. Sistemes d'actuació urbanística**

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal o pel planejament derivat, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació i modalitats previstos a l'article 115 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, el sistema d'actuació i la modalitat aplicable es determinarà en el planejament derivat o mitjançant el procediment previst en l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

#### **Article 20. Execució de sistemes urbanístics**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes urbanístics, així com per a la seva adquisició, es procedirà, d'acord amb les Normes urbanístiques d'aquest POUM i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de l'article 150 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.
3. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es pot d'efectuar mitjançant expropiació.

#### **Article 20bis. Requisits de les actuacions de desenvolupament del POUM**

1. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants dels plans de millora urbana, dels plans parcials i dels projectes d'urbanització que desenvolupin els àmbits de planejament derivat del POUM han de complir els següents requisits:

- a) S'establiran a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica del corrent d'aigua en aquests eixos pels cabals de període de retorn de 100 i 500 anys, segons les recomanacions i criteris tècnics de l'Agència Catalana de l'Aigua, en el cas que l'àmbit estigui situat en proximitat a algun eix natural de drenatge.
- b) Hauran de justificar la suficiència d'abastament d'aigua potable i que les noves connexions a la xarxa d'abocament no afectaran el bon funcionament del sistema general. Els sectors de sòl urbanitzable assumiran els costos de l'ampliació de les xarxes d'aigües residuals i pluvials a l'interior del sector, així com de les connexions necessàries a les xarxes generals existents, d'acord amb els plànols d'ordenació de la xarxa d'aigua i de sanejament del POUM.
- c) Si s'escau, també caldrà tenir en compte els "Criteris d'intervenció en espais fluvials" de l'Agència Catalana de l'Aigua.

2. Les actuacions d'urbanització i d'edificació que es duguin a terme en execució de les determinacions d'aquest POUM i del planejament derivat, han de complir els següents requisits:

- a) Han de preveure i garantir que tots els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que generin es gestionin en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa sectorial vigent en matèria de residus. De manera específica, en cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Reial Decret 396/2006 de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com el decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.
- b) Han de preveure, justificar i garantir la incorporació de criteris ambientals i d'ecoeficiència energètica en l'edificació d'acord amb la normativa aplicable en matèria de millora de l'eficiència en els consums d'aigua (de boca i de rec), de l'energia (amb l'aprofitament de les condicions locals) i dels materials de la construcció (considerant la possibilitat d'utilitzar àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació).
- c) Han de preveure, justificar i garantir la incorporació de mesures de protecció contra la contaminació acústica establertes per la legislació aplicable.
- d) Han de preveure i garantir que el disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic donin compliment a les determinacions de la legislació en matèria de protecció del medi nocturn.
- e) En les zones edificables en sòl urbà afectades per alguna de les àrees inundables grafiades en el plànol *O-08\_Inundabilitat*, les edificacions de nova planta hauran de garantir que qualsevol obertura se situï 50 cm per damunt de la cota inundable a 500 anys en la línia de façana. En cas de no disposar-se d'aquesta informació, es requerirà una autorització d'obres en zona de policia de lleres per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- f) Han de preveure i garantir la disposició dels hidrants d'incendis suficients d'acord amb l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, i d'acord, amb un eventual pla de prevenció d'incendis que s'elabori conjuntament entre l'Ajuntament i el servei de bombers de Sallent, per establir la distribució general dels hidrants en el municipi.
- g) Han de preveure i garantir les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers establertes en la normativa sectorial (Decret 241/1994 de 26 de julio, Reial Decret 314/2006, de 17 de març, Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre).

3. Els terminis per a les obres d'edificació de l'habitatge protegit no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

## **TÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 21. Règim general**

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

- la classificació del sòl, segons el seu règim jurídic i la seva destinació urbanística bàsica.
- la qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes urbanístics.
- la inclusió en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

#### **Article 22. Classificació del sòl**

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal de Sallent, d'acord amb els articles 24 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, en:
  - Sòl urbà (SU)
  - Sòl urbanitzable (SUR)
  - Sòl no urbanitzable (SNU)
2. Dins del sòl urbà, atenent als criteris establerts als articles 30 i 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el POUM diferencia entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.
3. Dins del sòl urbanitzable, el POUM classifica únicament sòl urbanitzable delimitat (SUD).
4. La regulació detallada de cada classe de sòl prevista en el POUM s'estableix en les presents Normes Urbanístiques.

#### **Article 23. Qualificació del sòl**

1. El POUM qualifica el sòl en sistemes urbanístics i zones.
2. La regulació detallada dels sistemes urbanístics s'estableix en el Capítol 2 d'aquest mateix Títol de les presents Normes Urbanístiques, i la regulació detallada de les zones previstes per aquest POUM s'estableix en el Capítol 3 del present Títol i en Títol IV.

#### **Article 24. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública**

1. D'acord amb el que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, aquest POUM reserva el sòl necessari per a la construcció d'habitatges de protecció pública, i n'estableix l'emplaçament, mitjançant la qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament, o mitjançant la determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.
2. Els terrenys en sòl urbà no inclosos en sectors de planejament derivat que el POUM qualifica amb destí a habitatge de protecció pública, se'n destinarà un 20% del sostre residencial a habitatge protegit, i un 10% a habitatge concertat. Els polígons d'actuació urbanística indiquen amb una doble clau (HS) i la zona corresponent l'emplaçament d'aquest tipus d'habitatge.

3. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i si els terrenys són d'ús residencial es destinarà a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 25. Definició dels sistemes urbanístics. Sistemes urbanístics generals i locals.**

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, atès que contribueixen a assolir els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures i habitatges dotacionals.
2. Són sistemes urbanístics generals aquells que configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Són sistemes urbanístics locals aquells que es reserven a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures per donar servei a un sector de sòl urbanitzable delimitat o bé al conjunt del sòl urbà del municipi.

#### **Article 26. Regulació dels sistemes urbanístics**

El POUM estableix l'ordenació dels sistemes urbanístics que contempla, sens perjudici d'allò que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

#### **Article 27. Tipus de sistemes urbanístics**

Aquest POUM estableix els següents sistemes urbanístics:

- sistema viari (clau C)
- sistema d'espais lliures urbans (clau V)
- sistema d'espais lliures urbans de transformació (clau V1)
- sistema d'espais lliures periurbans (clau P)
- sistema d'equipaments (clau E)
- sistema d'infraestructures tècniques i serveis (clau T)
- sistema ferroviari (clau F)
- sistema hídric (clau H)
- sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD)

#### **Article 28. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics**

1. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, amb l'excepció dels equipaments i les infraestructures tècniques i serveis, que poden ser de titularitat



privada en aquells supòsits en què així es determini per aquest POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi.

2. La titularitat pública dels sistemes urbanístics no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o un altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.
3. La qualificació de sistemes urbanístics, amb les excepcions que prevegi el planejament vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que tinguin aquesta qualificació, sens perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o polígons d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.
4. El subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris, viari i d'espais lliures urbans de titularitat pública es pot destinar a la construcció i explotació d'aparcaments, en els casos que ho preveu aquest POUM o el planejament urbanístic derivat. No obstant, es limita l'admissió de l'aprofitament del subsòl públic com a aparcament o altres usos de titularitat privada als supòsits que es justifiqui la seva necessitat per tal de garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl de nous sistemes, tot d'acord amb allò que estableix l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme

## **SEC. 2. SISTEMA VIARI. CLAU C**

### **Article 29. Definició, identificació i tipus**

1. El sistema viari comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins del terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.
2. El sistema viari (clau C) està format per:
  - Viari territorial. Comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que permeten l'accés als nuclis urbans.
  - Xarxa viària bàsica. Comprèn els carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
  - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
  - Aparcaments. Comprèn els terrenys expressament reservats per a l'estacionament de vehicles.
3. Els terrenys destinats a sistema viari no són edificables ni amb caràcter provisional.

### **Article 30. Condicions d'ordenació i ús del sistema viari**

1. Condicions d'ordenació i ús del viari territorial:
  - En la projecció, la construcció, el finançament, l'ús i l'explotació d'aquestes vies s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent.
  - La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de carreteres, DL 2/2009, de 25 d'agost, i el Reglament de Carreteres, DL 293/2003, de 18 de novembre) és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat, en cada cas i segons l'administració que

en sigui titular. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

- Les servituds d'ús i protecció dels viaris territorials, grafiades en els plànols d'ordenació O-02 i O-03, i es regulen d'acord amb les disposicions de la Llei 7/1993 de 30 de setembre i del Reglament General de Carreteres (Decret 293/2003, de 18 de novembre).
- En el sòl urbà consolidat el POUM defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
- En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent pla de millora urbana, pla especial urbanístic, pla parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.

## 2. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa viària

- Els usos dominants de la xarxa viària són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.
- En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa vénen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- L'alineació viària en traços dels plànols d'ordenació ha de substituir l'alineació en línia contínua en el cas que l'edificació de la parcel·la afectada se substitueixi per una altra de nova planta, es rehabiliti integralment o s'ampliï.
- En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, les línies que delimiten la xarxa de carrers indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per a aquella. Seguint les esmentades determinacions, el planejament derivat assenyalà les alineacions i les rasants i precisarà el disseny de cada via pel que fa a la distribució d'espais per a calçada, de circulació rodada, voreres, passos de vianants, elements d'arbrat i superfície d'enjardinament.
- Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.
- L'amplada mínima dels vials que formen part de la xarxa viària bàsica segons el plànol *O-04\_U Estructura Urbana*, han de tenir una amplada mínima de 8 metres (excepte en el tram ja existent del carrer Palau, entre el parc de Pere Selés i el front edificat d'aquest carrer, en què excepcionalment es pot mantenir l'amplada existent).
- El disseny de les noves rotondes que preveu el POUM es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1.IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya i els costos de les mateixes s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats. Els projectes constructius d'aquests nous intercanviadors hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

## 3. Condicions dels camins rurals: en el plànol *O-04\_T Estructura Territorial*, el POUM classifica els camins rurals en camins de primer, segon i tercer ordre segons la seva importància en la vertebració del territori. També distingeix de forma específica els següents camins ramaders, les amplades dels quals han de ser garantides per qualsevol actuació urbanística:

- camí de Barcelona a Berga, de 10 metres d'amplada
- camí de Sallent a Santpedor, de 20 metres d'amplada
- camí de Sallent a Cornet, de 20 metres d'amplada

### **SEC. 3. SISTEMA D'ESPais LLIURES URBANS. CLAU V**

#### **Article 31. Definició, identificació i tipus**

1. Comprèn els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes situats en un entorn urbà.
2. El POUM estableix la localització dels espais públics urbans en els sòls no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana.
3. En el sòl urbà aquesta localització es podrà precisar en el desenvolupament dels àmbits de planejament derivat delimitats pel POUM.
4. En el sòl urbanitzable, el POUM fixa els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais.

#### **Article 32. Condicions d'ordenació i ús**

1. En els parcs i jardins urbans es permeten els usos d'esbarjo i gaudiment i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.
2. Les edificacions al servei de parcs i jardins públics i d'usos admesos no ultrapassaran l'ocupació del 2% de la superfície del parc o jardí. L'alçada màxima de les edificacions és de 5 metres. En el cas de les instal·lacions per a la pràctica esportiva, s'admet una ocupació màxima del 5%.
3. En general, no s'admetran aprofitaments de subsòl, sòl i vol d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions i/o instal·lacions de serveis públics o d'aparcaments que prevegi el planejament urbanístic. No obstant, es limita l'admissió de l'aprofitament del subsòl públic com a aparcament o altres usos de titularitat privada als supòsits que es justifiqui la seva necessitat per tal de garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl de nous sistemes, tot d'acord amb allò que estableix l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **SEC. 4. SISTEMA D'ESPais LLIURES URBANS DE TRANSFORMACIÓ. CLAU V1**

#### **Article 32 bis. Definició, identificació i tipus**

1. Comprèn exclusivament els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes corresponents a l'antic barri de l'estació, que substituiran els antics usos residencials, com a conseqüència de les condicions geològiques del subsòl.

#### **Article 32 tris. Condicions d'ordenació i ús**

1. En els parcs i jardins urbans es permeten els usos d'esbarjo i gaudiment i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.
2. No s'admet sobre aquests sòls cap tipus d'edificació.
3. No s'admetran en cap cas aprofitaments de subsòl, sòl i vol d'aquests espais.

## **SEC. 5. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PERIURBANS. CLAU P**

### **Article 33. Definició, identificació i tipus**

1. Comprèn els sòls destinats a l'esbarjo, l'expansió a l'aire lliure i el manteniment d'usos rurals, i que constitueixen grans reserves amb consideració de sistema d'escala territorial.
2. El POUM estableix la localització d'aquests espais de caràcter estratègic.

### **Article 34. Condicions d'ordenació i ús.**

1. Els parcs periurbans podran mantenir les característiques tradicionals del sòl agrícola, ramader i forestal.
2. En general, queden prohibides les noves construccions, llevat que en casos excepcionals ho exigeixi l'aprofitament dels recursos de la parcel·la. En aquest cas, les construccions es regularan d'acord amb les disposicions de la secció IV del Capítol V del Títol II d'aquestes Normes, relatives a les construccions en sòl no urbanitzable, i en funció dels usos a què es destini l'espai lliure.

## **SEC. 6. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E**

### **Article 35. Definició, identificació i tipus**

1. Comprèn aquells sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.
2. El sòl previst per a nous equipaments, excepte l'adscrit per a ampliacions dels equipaments privats existents, serà de titularitat pública, en execució d'aquest POUM i dels instruments que el desenvolupen, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.
3. Els usos admesos sobre els sòls adscrits a aquest sistema es classificaran en:
  - a) Educatiu (clau Ee). Centres maternals i preescolars, primària, secundària, de formació professional i les seves instal·lacions complementàries.
  - b) Sanitari-assistencial (clau Es). Hospitals, centres extrahospitalaris i residències d'avis.
  - c) Cultural-recreatiu (clau Ec). Cases de cultura, biblioteques, centres socials i clubs d'avis.
  - d) Religiosos (clau Er).
  - e) Administratiu i de serveis (clau Ea). Centres per a l'administració pública. Serveis de seguretat pública i d'altres similars. Admet estacions de servei de carburants, així com sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica.
  - f) Cementiris (clau Eo). Inclou les instal·lacions de tanatori.
  - g) Àrees esportives (clau Ed). Pistes i camps descoberts, poliesportius i similars.
4. Amb la clau Ep es designen els sòls previstos per a equipaments polivalents. Aquest concepte inclou la formació d'unitats integrades per diversos equipaments en el sòl urbà. Aquests sòls podran donar cabuda als següents usos de manera combinada: educatiu en la modalitat de guarderia, esportiu, sanitari-assistencial, socio-cultural, religiós, recreatiu i públic administratiu.
5. Per a la modificació del tipus d'ús, els equipaments hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla especial urbanístic, l'aprovació del qual es condiona al fet que aquest canvi no comporti la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal.

### **Article 36. Titularitat i règim urbanístic**

1. Els terrenys qualificats d'equipament que no estiguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació als efectes de la seva cessió obligatòria i gratuïta, podran ser objecte d'expropiació per part de l'Ajuntament prèvia aprovació d'un pla especial que estableixi la titularitat pública del sistema i concreti l'ús previst.
2. Podran ser de titularitat privada aquells equipaments existents en el moment de l'aprovació d'aquest POUM, els quals mantindran el seu règim actual quant a titularitat, sempre que vinguin realitzant la seva activitat conforme a l'ús previst en el Pla.
3. Per a la modificació del tipus d'ús existent, els equipaments privats hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un pla especial de transformació d'ús, l'aprovació del qual es condicionarà a què sigui conforme amb aquest POUM. La no aprovació del pla especial de transformació d'ús, així com el cessament de l'ús actual d'un equipament privat, podrà donar lloc a l'expropiació forçosa del sòl i les instal·lacions en aplicació de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics, en els termes establerts en l'apartat 2 del present article.
4. En els supòsits previstos en l'apartat 3 del present article, l'Ajuntament podrà denegar l'aprovació del pla especial promogut pels particulars, sempre que de forma simultània es determini per al mateix terreny la seva destinació a titularitat pública i es procedeixi a la formulació del corresponent pla especial de concreció d'ús.

### **Article 37. Condicions d'edificació**

1. L'edificació dels terrenys destinats a aquest sistema s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
2. Les condicions d'edificació seran respectuoses amb les edificacions i condicions d'edificació establertes per a l'entorn on se situa l'equipament.
3. En els equipaments de titularitat privada, l'edificabilitat neta màxima serà de 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
4. En el sòl urbanitzable les condicions d'edificació es regularan segons les previsions dels respectius plans parcials.
5. En el cas de les àrees esportives, s'estableixen les següents condicions:
  - L'índex d'edificabilitat serà de 0,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un vint per cent (20%).
  - La resta de superfície no ocupada per l'edificació o instal·lacions esportives, s'ordenarà amb vegetació i mobiliari urbà. Serà necessari fer previsió de zones d'aparcament pels automòbils.
6. Excepcionalment, la regulació de les condicions d'edificació dels equipaments esportius no serà d'aplicació al sector PAU1-Cornet Centre, per la seva singularitat i ús actual.

## **SEC. 7. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES TÈCNiques I SERVEIS. CLAU T**

### **Article 38. Definició i contingut**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis bàsics i tècnics necessaris per a la comunitat local, tals com els serveis dotació d'infraestructures d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, serveis de distribució d'hidrocarburs, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o infraestructures de gestió i tractament de residus, i altres possibles serveis de caràcter afí. S'identifica en els plànols amb la clau T.

2. S'inclouen en aquest sistema les àrees que com a tals es grafien i identifiquen en els plànols del POUM, les que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla, i les que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics relacionats amb l'ampliació o reforma de les xarxes de servei existents.
3. Amb caràcter vinculant en el que es refereix a les condicions d'ús i funcionalitat que es defineixen en aquest capítol, les infraestructures de serveis tècnics que ocupen reserves de sòl específiques consten grafiades en els plànols d'ordenació amb les següents claus d'identificació:
  - Ta. Abastament i distribució de l'aigua.
  - Tb. Infraestructures de gestió i tractament de residus.
  - Tc. Instal·lació de subministrament d'energia elèctrica.
  - Td. Sanejament i depuració d'aigües.
  - Te. Escorxador municipal.
  - Tm. Mercat
  - Ts. Salt d'aigua (turbina)
4. A part de les instal·lacions reflectides en els plànols d'ordenació, aquests sistemes infraestructures de serveis tècnics comprenen:
  - a) Abastament d'aigües: l'origen de les captacions, els canals de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
  - b) Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica comprenen les àrees que resulten destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió. Les línies elèctriques d'alta tensió existents estan subjectes a les servituds establertes en la legislació sectorial vigent. La implantació de noves línies elèctriques d'alta tensió estarà també subjecte a la legislació sectorial vigent.
  - c) El sanejament i depuració d'aigües comprèn la xarxa de clavegueres, els col·lectors emissors i les estacions depuradores.
  - d) La xarxa de distribució d'hidrocarburs comprèn els gasoductes de distribució de gas natural que creuen el municipi, els quals estan subjectes a les servituds perpètuas de pas.

#### **Article 39. Condicions d'ús i ordenació**

1. En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.
2. El planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies elèctriques i telefòniques.

### **SEC. 8. SISTEMA FERROVIARI (Clau F)**

#### **Article 40. Definició i règim**

1. Sense perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquestes Normes contenen la previsió corresponent al sistema ferroviari en el que s'inclou la línia de ferrocarril, així com el seu entorn de protecció i el terreny corresponent a l'estació de viatgers i mercaderies en el nucli urbà.
2. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa sobre la matèria.
3. L'ordenació de l'edificació que estableix aquest POUM s'ajusta a les servituds previstes en la legislació en matèria de transports terrestres i ferroviària, i també s'hi haurà d'ajustar la que estableixi

el planejament urbanístic derivat. Les servituds ferroviàries estan grafiades en els plànols d'ordenació O-02 i O-03.

#### **Article 41. Llicència municipal**

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

### **SEC. 9. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H**

#### **Article 42. Definició i identificació**

El sistema hidrològic comprèn la llera dels rius, de les rieres i els torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

#### **Article 43. Titularitat i règim urbanístic**

1. El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres i fonts naturals s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

#### **Article 44. Condició d'ordenació, ús i protecció**

1. L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.
3. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.
4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de 5 metres d'amplada a cada banda de la llera que correspondrà a la zona de policia que determina la legislació d'aigües.
5. Tant en sòl urbà i urbanitzable, com en sòl no urbanitzable, les tanques de delimitació de finques s'hauran de separar un mínim de 5 metres respecte la llera de qualsevol curs fluvial.
6. En una franja de 100 metres a cada costat de les lleres públiques, en tot l'àmbit del terme municipal, qualsevol alteració del relleu o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua mentre no resultin d'aplicació les determinacions del pla director del sistema de drenatge superficial.
7. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica, que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, hauran de respectar les condicions tècniques que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua.

#### **Article 45. Protecció especial de la Sèquia de Manresa.**

1. Pel seu interès històric i ambiental i per la necessitat d'evitar efectes perjudicials, es prohibeix la construcció d'edificis o instal·lacions en una franja definida per una línia de 20 metres (vint metres) d'ambdues bandes del curs del canal (límit de la caixa, peu del terraplè o punt més alt del desmunt) de la Sèquia de Manresa, grafiat en el plànol O-02.
2. Aquesta zona es podrà conrear i es podrà preveure en la mateixa, al llarg de tot el recorregut, camins i arbredes en els terrenys més accessibles.

### **SEC. 10. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. CLAU HD**

#### **Article 46. Definició**

1. Es qualifica com a habitatge dotacional públic el sòl que es destina a cobrir necessitats temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, especificades a la memòria social del POUM.
2. Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública, sens perjudici que el seu ús i/o la seva gestió puguin ser atribuïts al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.
3. Els sòls que s'afectin a aquest destí durant el desenvolupament del POUM han de ser objecte d'un pla especial que defineixi el tipus d'ordenació, l'edificabilitat i les condicions d'edificació. Durant la vigència del POUM poden assignar-se al sistema d'habitatge dotacional sòls originàriament qualificats pel POUM com a sistema d'equipament, sempre i quan la superfície del conjunt de sòls afectats per aquest canvi en el tipus d'equipament no suposi una reducció superior al 5% del còmput global d'equipaments previstos en la memòria del POUM. En qualsevol cas, l'assignació de sòls de sistemes amb destí a habitatge dotacional públic (clau HD) es farà mitjançant una modificació puntual del POUM.
4. El POUM preveu el següent sòl destinat a Habitatge Dotacional, el qual es pot desenvolupar mitjançant la corresponent llicència urbanística:

##### **HD.1**

Localització: Fàbrica Vella

Superfície: 482,5 m<sup>2</sup>

Edificabilitat: 1.930 m<sup>2</sup> de sostre

Densitat d'habitatges: 1 habitatge cada 45 m<sup>2</sup>

Condicions de l'edificació: les edificacions no superaran Pb+3

#### **Article 47. Usos admesos.**

1. L'ús principal admès a la clau HD és el d'habitatge en els termes establerts al present capítol.
2. S'admetran com a no principals els usos terciaris, excepte l'hoteler, i compatibles amb l'ús d'habitatge.
3. Als terrenys qualificats amb clau HD es permetrà, tant en superfície com en subsòl, l'activitat d'aparcament, sempre i quan no s'afecti la funció pròpia d'aquesta clau.

#### **Article 48. Desenvolupament i gestió dels sòls clau HD**

1. Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.



2. El desenvolupament i gestió dels habitatges dotacionals es realitzarà de forma directa, és a dir, per l'Ajuntament, amb conveni amb una altra administració, o bé amb la participació de la iniciativa privada, per mitjà de les formes previstes legalment.
3. Els terrenys qualificats de sistema d'habitatge dotacional públic que no estiguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació als efectes de la seva cessió obligatòria i gratuïta, podran ser objecte d'expropiació per part de l'Ajuntament.

## **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

### **SEC. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 49. Definició del sòl urbà i categories**

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà:
  - a) aquells terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics previstos en l'article 26 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol;
  - b) aquells terrenys compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable;
2. El sòl urbà es categoritza en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:
  - a) té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició continguda en la legislació urbanística vigent, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un sector de desenvolupament com si no ho han estat.
  - b) té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no té la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte.
3. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana. En el Capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl urbà, i en el Capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels sectors de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.
4. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### **Article 50. Règim del sòl urbà consolidat**

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o a acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i a edificar-los sota les condicions establertes per la legislació urbanística vigent, per aquest POUM i pel planejament derivat.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i hauran d'edificar els solars dins els terminis i d'acord amb les determinacions que pugui fixar aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.
3. Les obres d'urbanització en sòl urbà consolidat prendran com a referència de les rasants les cotes topogràfiques marcades en els plànols d'ordenació.
4. S'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la

legislació urbanística vigent, sempre i quan concorrin els requisits contemplats en la normativa urbanística d'aplicació. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

5. Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.

#### **Article 51. Règim del sòl urbà no consolidat**

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en els sectors de millora urbana i polígons d'actuació delimitats per aquest POUM relacionats en els articles 83 i 85 de les presents Normes, han de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10 per cent de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, en els casos que determinen els esmentats articles, per tractar-se de polígons o sectors que tenen per objecte alguna de les finalitats previstes en l'article 68.2.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Així mateix, els propietaris del sòl urbà no consolidat tindran, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, els següents deures:
  - Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
  - Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
  - Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
  - Costejar i, si s'escau, executar la urbanització —sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas — i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
  - Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi el POUM o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en un àmbit d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

## **SEC. II. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ**

### **Article 52. Zones d'edificació en sòl urbà**

1. Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:
  - a) Zona de nucli antic (clau 1). Subclaus:
    - (1a) centre urbà
    - (1b) carretera de Berga
    - (1c) edificis aïllats
  - b) Edificació residencial entre mitgeres (clau 2). Subclaus:
    - (2a) eixample
    - (2b) suburbana
    - (2c) en filera
    - (2d) condicions específiques
    - (2e) Rampinya
  - c) Ciutat jardí (clau 3). Subclaus:
    - (3a) individuals:
      - (3a1) parcel·lacions existents
      - (3a2) noves parcel·lacions
    - (3b) agrupades
  - d) Ordenació oberta (clau 4). Subclaus:
    - (4a) ordenació unitària
    - (4b) edificació unitària
  - e) Ordenacions existents (clau 5). Subclaus:
    - (5a) barri Verge Fusimanya
  - f) Activitats econòmiques (clau 6). Subclaus:
    - (6a) edificació contínua
    - (6b) edificació aïllada
    - (6c) polígons industrials amb regulacions específiques
    - (6d) indústria de les mines
  - g) Zona de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública (clau hs))

### **Article 53. Estudis geotècnics en zones edificables amb limitacions**

1. L'estudi geotècnic, d'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), és el compendi d'informació quantificada en quant a les característiques del terreny en relació amb el tipus d'edifici previst i l'entorn on s'emplaça, que és necessària per procedir a l'anàlisi i dimensionament dels fonaments de l'obra. L'estudi geotècnic comptarà amb el visat col·legial obligatori.
2. Les zones edificables amb limitacions d'acord amb l'estudi de riscos geològics del municipi de Sallent vénen identificades en els planols d'ordenació a escala 1/2000 amb el subíndex (g).
3. L'estudi geotècnic per a aquestes zones haurà de realitzar-se amb les recomanacions i obligacions establertes en el Codi Tècnic de l'Edificació, vigent des del març del 2006.

4. En les zones a les quals fa referència aquest article, les úniques edificacions permeses seran les que es classifiquen segons el CTE com tipus C-0 i C-1, és a dir:
  - a. C-0, Construccions de menys de 4 plantes i superfície construïda inferior a 300 m<sup>2</sup>
  - b. C-1, altres construccions de menys de 4 plantes
5. A efectes de tipus de terreny segons el CTE, es considerarà sempre el terreny com a Grup T-3, Terrenys desfavorables.
6. S'aplicarà la densitat i profunditat de punts de reconeixement especificada en el CTE per a edificis C-0 i C-1 i terrenys T-3, tot i que la profunditat mínima de reconeixement serà de 18 metres, i no s'admetran els assaigs de penetració dinàmica ni cales mecàniques, essent obligatori la realització de sondeigs mecànics amb recuperació de testimoni continu.
7. En les zones amb presència de talussos es realitzarà obligatòriament un estudi de caracterització del massís rocós i d'estabilitat de talussos.
8. A efectes de càlcul no s'admetran assentaments totals superiors a 2 cm, i els assentaments diferencials hauran de ser inferiors a 0,5 cm. Per a tals càlculs es tindran en consideració els valors de velocitat de subsidència dels darrers 5 anys, que estaran a disposició del sol·licitant a l'ajuntament. En aquest sentit no s'aprovarà l'obra si els assentaments són superiors als indicats.
9. En el cas de les parcel·les situades al sector de la Rampinya damunt l'àmbit de l'antiga Mina Enrique, qualificades amb la clau 2e (a banda i del carrer Balmes) o amb el subíndex (g) en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, els nous edificis hauran de preveure una fonamentació en llosa de caixó sobre llit de sorra i l'estructura disposarà de juntes de dilatació cada 10-12m. En les futures edificacions en aquestes parcel·les la coberta arrençarà directament des de l'últim forjat.

#### **Article 54. Àrees no edificables per motius geològics**

D'acord amb l'estudi de riscos geològics, el POUM delimita dins els sectors SUD-02 Cornet – Les Granges i SUD-03 Rocaus dues àrees no edificables per motius geològics grafiades en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

Aquestes àrees es poden destinar a espais lliures o sòl d'equipament. L'edificabilitat d'eventuals construccions auxiliars pels equipaments serà com a màxim de 0,1 m<sup>2</sup>st per m<sup>2</sup> de sòl qualificat d'equipament.

#### **Article 54bis. Servitud d'ús públic**

Les zones grafiades en els plànols d'ordenació a escala 1.2000 amb el subíndex (sp) tindran una servitud d'ús públic en superfície, de manera que les seves condicions d'accés, urbanització i ús puguin ser les mateixes que per als espais lliures públics, sense perjudici que el seu subsòl pugui ser utilitzats per als usos privats admesos en la zona urbanística corresponent.

#### **Article 55. Zona de nucli antic (clau 1)**

1. Comprèn els sectors urbans que corresponen al nucli de població inicial, fins a començaments del segle XX, caracteritzats per una estructura urbana i edificació tradicionals, amb qualitat ambiental específica. El POUM pretén assegurar de forma generalitzada el respecte a les característiques del conjunt i la conservació o adequació a aquestes, tant en les obres de reforma de l'edificació existent, com dels edificis de nova construcció.
2. La zona de nucli antic es divideix en les subzones següents:
  - a) (1a) centre urbà
  - b) (1b) carretera de Berga
  - c) (1c) edificis aïllats

#### **Article 56. Subzona clau 1a centre urbà**

1. Es caracteritza pels carrers estrets, la parcel·lació regular i allargada, amb reduïda dimensió de façana, així com per la simplicitat en la composició de façanes. El valor propi del teixit urbà aconsella la conservació de l'estructura de carrers i de les característiques de l'edificació.
2. Tipus d'ordenació: edificació segons alineació de vial. No es permetran retranquetjos respecte de l'alineació de vial en tota l'alçada de l'edifici, que haurà d'ocupar íntegrament l'ample de façana del solar respectiu.
3. Profunditat edificable màxima: es fixa en els plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:2000, per a l'edificació que amplii o substitueixi l'existent i s'adaptarà a l'edificació i a la parcel·lació existents, en el cas de no venir expressament acotada en els plànols d'ordenació. La profunditat edificable màxima inclou tot tipus de cossos que sobresurtin o voladissos que puguin realitzar-se a la façana posterior de l'edifici.
4. Les alçades reguladores màximes es fixen en:
  - 4 metres per als edificis de planta baixa
  - 7 metres per als edificis de planta baixa i un pis
  - 10 metres per als edificis de planta baixa i dos pisos
  - 13 metres per als edificis de planta baixa i tres pisos
5. L'alçada de cornisa podrà oscil·lar amb un marge d'un metre cinquanta centímetres (1,50m) respecte de l'alçada reguladora, situant-se a 0,75 per sobre o 0,75m per sota d'aquesta, si les característiques dels edificis veïns aconsellen mantenir la regularitat en l'alçada de cornises.
6. En cas de substitució de l'edifici situat al carrer Bisbe Valls, núm.2, el nou o nous edificis tindran una cornisa única horitzontal. L'alçada d'aquesta cornisa es determinarà aplicant l'alçada reguladora màxima de 13 metres corresponent als edificis de planta baixa i tres pisos en la zona 1a de nucli antic a la cantonada de l'edifici entre el carrer Bisbe Valls i el carrer de l'Església, i per tant, l'alçada reguladora anirà disminuint al llarg d'aquest tram del carrer Bisbe Valls fins arribar a la plaça Sant Antoni M<sup>a</sup> Claret. La composició de façana del nou o nous edificis serà homogènia en tot el front edificat i s'harmonitzarà amb les façanes de la plaça de la Pau.
7. L'alçada lliure de la planta baixa tindrà com a mínim tres metres (3m) i com a màxim quatre metres (4m). L'elecció de l'alçada dins dels marges esmentats s'establirà en funció de les característiques compositives que exigeixi l'adaptació als edificis veïns. L'edificació en planta baixa interior d'illa no superarà l'alçada màxima exterior de quatre metres i mig (4,50m).
8. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/90m<sup>2</sup> de sostre.
9. La coberta serà a dues vessants, amb pendent màxima del 35%. L'espai sota coberta podrà utilitzar-se com a golfes o cambra d'aire practicable, o espai destinat a ampliar l'habitatge situat en el nivell immediatament inferior, sense poder constituir en cap cas una unitat registral independent.
10. S'admeten els terrats en cobertes, i les cobertes planes seran obligatòries per a cobrir les plantes baixes interiors.
11. Les cobertes podran sobresortir de la línia de façana formant alers tradicionals fins a un màxim d'un metre amb vint centímetres (1,20m). Es protegeixen totalment els alers de cobertes tradicionals que hauran de conservar-se.
12. En aquesta zona i en els edificis construïts en parcel·les d'ample inferior a cinc metres (5m), es permet la ventilació i il·luminació de les habitacions mitjançant patis de superfície mínima de sis metres quadrats (6m<sup>2</sup>), sempre que sigui possible inscriure-hi un cercle de dos metres (2m) de diàmetre.
13. Només es permetran els cossos oberts que sobresurtin (balcons) propis de la zona, amb vol màxim del 10% de l'ample del carrer, sense superar l'ample de la vorera, ni un màxim de seixanta centímetres (0,60m). Queden prohibits els miradors i tribunes.

14. Els voladissos se situaran a una alçada mínima de tres metres i mig (3,50m) respecte de la rasant del carrer, i hauran de separar-se de la mitgera una distància mínima de seixanta centímetres (0,60m).
15. La disposició i ample dels balcons s'adaptarà a les característiques de l'edificació existent a l'entorn. La barana serà de barrots metàl·lics verticals seguint la forma tradicional. Així mateix el gruix i secció de la llosa s'adaptarà a les característiques tradicionals.
16. En el pati interior d'illa la separació entre propietats es farà amb murs opacs fins a una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80m) revocat i pintat.
17. Sens perjudici del que puguin establir les Ordenances municipals referides al caràcter estètic i compositiu, s'aplicaran les següents condicions de caràcter estètic i compositiu:
  - a.- Les noves construccions, així com les reformes en les edificacions existents adoptaran composicions arquitectòniques d'acord amb les pròpies del Casc Antic de la localitat, procurant harmonitzar amb l'ambient de l'entorn on s'ubiquin.
  - b.- Les obertures de façana no sobrepassaran a cada pis 1,50m d'ample, individualment, ni arribaran a sumar en el seu conjunt la meitat de l'ample de la façana. Es mantindrà a cada obertura una relació assemblada a la dels forats existents a les façanes de l'entorn. Les obertures de façana extremes, mantindran en tota l'alçada de l'edifici una separació a la mitgera uniforme i de mínim seixanta centímetres (0,60m).
  - c.- Els materials exteriors de les façanes, hauran de ser per les seves característiques cromàtiques i de textura integrables a l'ambient, preferentment de fusta i, en cap cas, s'admetran els forjats i caixes de persiana vistos en façana, a no ser que en el projecte existeixi justificació suficientment raonada. Les cobertes seran de teula ceràmica, prohibint-se explícitament les plaques de fibrociment i materials similars. S'admeten, no obstant, lucernaris o claraboies, seguint la pendent de coberta, excloent el tractament en base a placa ondulada i materials que suposin un acabat de qualitat deficient i inapropiat.
  - d.- Els projectes d'obra hauran d'especificar amb deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció, recomanant-se tonalitats clares i de la gamma de colors terrosos.
  - e.- No s'admeten elements decoratius exteriors que es sobreposin i desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, tals com rètols, anuncis o cartells inapropiats a l'ambient urbà del Nucli antic.
  - f.- Aquest conjunt de mesures s'aplicarà amb igual rigor a les façanes posteriors de l'edificació, que formen la façana al riu Llobregat, que s'hauran de resoldre evitant tractaments marginals i no adaptats al paisatge urbà que tradicionalment han configurat.
18. Es permeten els següents usos: habitatge, hotel, bars i restaurants, turístic, comercial a planta baixa, oficines, magatzems a planta baixa, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu, esportiu i administratiu. L'ús industrial es permet en la 1ª i 2ª categoria situat a les plantes baixes.

#### **Article 57. Subzona clau 1b carretera de Berga**

1. La constitueixen els edificis amb façana a la carretera de Manresa a Berga. Les característiques de la parcel·lació i emplaçament fan possible un tipus diferent d'edificació i usos en relació amb l'espai vial.
2. Són d'aplicació les mateixes condicions d'edificació que en la Subzona 1a regulades a l'article anterior, però amb les següents particularitats:
  - a) S'estableix una amplada mínima de façana de 10 metres per als nous edificis a construir en la zona.
  - b) La parcel·lació i característiques de l'edificació en aquesta zona, permeten establir la superfície mínima obligatòria de nou metres quadrats (9m<sup>2</sup>) amb la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim de tres metres (3m) per als patis de ventilació.

c) L'alçada lliure de la planta baixa es situarà entre els quatre metres (4m) i els cinc metres amb cinquanta centímetres (5,50m) permetent-se el desdoblament de la mateixa en planta baixa i entresol per a usos no residencials, sempre que no resultin locals independents.

d) Les alçades reguladores màximes es fixen en:

- 5,50 metres per als edificis de planta baixa.
- 8 metres per als edificis de planta baixa i un pis.
- 11 metres per als edificis de planta baixa i dos pisos.
- 14 metres per als edificis de planta baixa i tres pisos.

e) Es permeten els cossos oberts que sobresurtin (balcons) fins a un vol màxim de vuitanta centímetres (0,80m). La longitud del que correspon al primer pis podrà ocupar tot l'ample de la façana fins a una distància de les mitgeres igual al vol. Els diferents balcons de la resta de plantes pis no tindran més d'un metre cinquanta centímetres (1,50m) de llarg cada un.

f) Es permeten els següents usos: habitatge, hotelier, bars i restaurants, turístic, comercial en plantes baixes, oficines, magatzems en plantes baixes, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós recreatiu, esportiu i administratiu. Es permet l'industrial en 1ª i 2ª categoria ubicat a la planta baixa.

#### **Article 58. Subzona clau 1c edificis aïllats**

1. La constitueixen edificis històrics aïllats: les masies de Soldevila i Pujol, d'origen rural, i les cases de Can Carrera i del Guix.
2. Es proposa el manteniment de les característiques pròpies de la zona, sent l'objectiu principal la conservació de les edificacions (el Mas Soldevila i Mas Pujol figuren en la relació d'edificis protegits per les Normes) i dels espais lliures que les envolten. Es permetran obres de conservació, millora i restauració.
3. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/100m<sup>2</sup> de sostre.
4. En el cas de les Masies de Soldevila i el Pujol s'admeten ampliacions de la superfície edificada en el moment actual en un 20%.
5. En les ampliacions o modificacions dels edificis es prohibeix l'ús de materials vistos que atemptin a la coherència formal de l'arquitectura vernaclea i els volums edificats mantindran una relació compositiva adequada al conjunt, adaptant-se a les tipologies tradicionals i al paisatge.
6. La resta del sòl lliure, s'utilitzarà per a usos agrícoles o com a jardí privat, atenent especialment el manteniment del seu aspecte exterior.
7. Es permeten els següents usos: habitatge, bars i restaurants, turístic, comercial, educatiu, sanitari-assistencial, socio-cultural i recreatiu.

#### **Article 59. Zona d'edificació residencial entre mitgeres (clau 2)**

1. Comprèn els sectors de recent creixement urbà a partir del Nucli antic, que s'organitzen seguint el traçat oficial de carrers. Predomina l'edificació contínua organitzant illes tancades (eixample). Els sectors més recents corresponen als barris residencials separats del Nucli principal del poble, predominant-hi les tipologies unifamiliars (suburbanes).
2. L'objectiu del POUM és regular com es completa el teixit urbà a partir d'iniciatives puntuals d'edificació, de manera que cada sector o barri mantingui la configuració homogènia i equilibrada quant a població-dotacions.
3. La zona d'edificació residencial entre mitgeres es divideix en les subzones següents:
  - a) (2a) eixample

- b) (2b) suburbana
- c) (2c) en filera
- d) (2d) condicions específiques
- e) (2e) la Rampinya

#### **Article 60. Condicions de l'edificació**

1. Regeix a tota la zona el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
2. En els plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:2000 es defineixen les condicions bàsiques de l'edificació pel que fa a sòl edificable, número de plantes, alçada i profunditat edificable màxima, en funció de les característiques de mida, forma de les illes i atenent a l'edificació existent.
3. L'alçada reguladora màxima queda definida atenent al nombre de plantes indicat en els plànols d'ordenació, concretant-se la correspondència entre nombre de plantes i metres d'alçada reguladora màxima en les condicions específiques de cada subzona.

#### **Article 61. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'eixample (clau 2a)**

1. Les alçades reguladores màximes corresponen al número de plantes de la forma següent:
 

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - PB (planta baixa)                  | entre 3m i 4,5m  |
| - PB.1 (planta baixa i un pis)       | 8m   |
| - PB.2 (planta baixa i dos pisos)    | 11m  |
| - PB.3 (planta baixa i tres pisos)   | 14m  |
| - PB.4 (planta baixa i quatre pisos) | 14,5m en l'àmbit de la plaça Catalunya i 17m en l'àmbit de la Fàbrica Nova |
2. Els edificis que es construeixen en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de respectar una façana mínima de set metres (7m).
3. La planta baixa edificable en l'interior de l'illa no superarà en cap cas l'alçada de cinc metres (5m) per la seva part exterior.
4. S'admeten els cossos oberts que sobresurtin de la façana principal, amb un vol màxim de 0,90m que no superi l'amplada del vial del que estigui enfront. Es prohibeixen els miradors i tribunes. Es prohibeixen també els cossos que sobresurtin en l'espai interior de l'illa.
5. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/90m<sup>2</sup> de sostre.
6. En els edificis situats en illes obertes (que no formen pati interior), les alineacions posteriors de l'edificació no s'entendran com a màximes sinó com a obligatòries. El tractament de façanes serà d'igual nivell compositiu i d'acabats en totes les seves cares, com si es tractés de façanes principals.
7. Es permeten els següents usos: habitatge, hotel, bars i restaurants, turístic, comercial, oficines, magatzems en planta baixa, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.
8. L'ús industrial es permet en la 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria.

#### **Article 62. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes (Clau 2b)**

1. Les alçades reguladores màximes corresponen al número de plantes de la forma següent:
 

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| - PB (planta baixa)               | de 3,00m a 4,50m |
| - PB.1 (planta baixa i un pis)    | 7m               |
| - PB.2 (planta baixa i dos pisos) | 10m              |



2. Les edificacions que es construeixin en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de respectar una façana mínima de quatre metres (4m).
3. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/90m<sup>2</sup> de sostre.
4. Només es permetran els cossos oberts que sobresurtin en façana principal, amb un vol màxim de 0,80m. i que no superi el 10% de l'ample del vial que tingui enfront. Es prohibeixen els miradors i tribunes.
5. En general, no s'autoritzaran cossos que sobresurtin en l'espai interior d'illa, amb excepció del cos d'ascensor per al cas de finques existents sense possibilitat d'encabir-hi l'aparell nou dins de la profunditat edificable.
6. Es permeten els següents usos: habitatge, bars i restaurants, turístic, comercial a la planta baixa, sanitari-assistencial, socio-cultural i recreatiu.
7. S'admet l'ús industrial en 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria.
8. En el supòsit que la planta baixa no assolixi l'alçada màxima permesa, el diferencial d'alçada no podrà acumular-se a les plantes pis, de forma que aparegués una tercera planta no admesa aprofitant l'espai sota coberta.

**Article 63. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes, nou sector de Cabrianes (Clau 2b1)**

Aquesta subzona es correspon al nou creixement del sector de Cabrianes, delimitat entre els carrers Gavarresa i el camí que des de l'entrada est al nucli antic baixa a trobar el torrent de Manyanes. Seran d'aplicació la totalitat de les previsions de les Normes del POUM per a la zona 2b, amb les excepcions següents:

- Es fixa la façana de la parcel·la mínima en 5'50 metres.
- S'admeten els usos regulats en les Normes per a la zona 2b, restringint l'ús d'habitatge a l'unifamiliar.

**Article 64. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació en fileres (Clau 2c).**

1. S'establiran condicions homogènies d'edificació per a cada front i tram de carrer que fixarà les alçades de l'edificació, el volum i forma de les cobertes i les condicions de parcel·lació, així com les característiques mínimes de l'edificació per a assegurar la seva regularitat compositiva.
2. La parcel·lació serà regular per a cada front i tram de carrer, oscil·lant entre un màxim de 7 metres i un mínim de 5 metres.
3. Les alçades d'edificació no superaran en cap cas els 10 metres a comptar des de la rasant del carrer.
4. Les profunditats edificables assenyalades en els plànols d'ordenació han de respectar-se com a màximes, podent-se disminuir homogèniament en tot un front i tram de carrer.
5. Només es permetran els cossos oberts que sobresurtin (balcons) amb un vol màxim de 0,45m. en façana principal. Es prohibeixen els miradors i tribunes. No s'autoritzaran cossos que sobresurtin en l'espai interior de l'illa.
6. Es permeten els següents usos: Habitatges unifamiliars, garatge o magatzem privat i comercial en planta baixa.
7. No s'admet l'ús industrial.

**Article 65. Regulació de l'edificació i usos per a la subzona de cases entre mitgeres amb condicions específiques (Clau 2d)**

1. Correspondrà a l'àmbit de la Clau 2d les edificacions compreses a l'illa determinada pels carrers Pere Vallribera i Pere Riera i Vidal, les quals tenen una profunditat edificable de 10m i una alçada de planta

baixa i un pis. També correspondrà a aquesta zona tota la resta d'edificació que dona front al carrer Pere Riera i Vidal i que li correspon una profunditat de 12m i una alçada de planta baixa i un pis.

2. Es prohibeix la construcció de balcons en la façana a carrer, i es permet en la façana posterior, en les següents condicions:
  - a) El vol màxim del balcó, inclosa la barana, no superarà els 80cm. mesurats des del paràmetre vertical constituït de la façana posterior.
  - b) Aquest vol es veurà reduït en la mesura corresponent, en el supòsit de que la distància des de l'extrem del mateix fins al terme que forma el fons de la parcel·la amb el veí oposat no arribés a 3,00m, distància lliure que en tot cas s'haurà de deixar amb caràcter mínim i obligatori.
  - c) En el cas de la franja d'habitatges amb façana al carrer Pere Vallribera i façana posterior al talús natural del terreny que finalitza al carrer Mestres Benet, el volum posterior que fa de terrassa haurà de tenir una sortida uniforme per a tota la franja d'habitatges i no podrà superar l'amplada i posició que ja consta en els plànols presentats i que serà també igual per a totes elles.
  - d) La sortida acotada de 2,50m solament serà admesa en el cas que amb l'esmentada mida no quedi cap distància, des d'ella al terme del fons de la parcel·la, inferior a 3,00m. En cas que això no sigui possible, es reduirà la sortida fins aconseguir la separació esmentada, entenent que la sortida màxima que correspongui en aquest cas serà la d'obligatòria aplicació a la resta d'habitatges, encara que aquest quedin a més de 3,00m del veí.
  - e) Els volums generats a la façana posterior dels esmentats habitatges, i ja referits a l'apartat anterior, seran tractats amb materials, textures i tons similars als del cromatisme propi del talús i seran d'obligatòria i igual aplicació per a tots els habitatges.
3. L'altura màxima de l'edificació podrà arribar als 7,00m, mesurats des del centre de la façana a carrer, fins la part superior de l'últim sostre. La planta baixa tindrà una altura uniforme de 2,80m.
4. En el supòsit que la planta baixa no assoleixi l'alçada màxima permesa, el diferencial d'alçada no podrà acumular-se a les plantes pis, de forma que aparegués una tercera planta no admesa aprofitant l'espai sota coberta. A partir d'aquest punt del sostre s'entén computable l'inici del pendent de la vessant de coberta.
5. El ràfec de la teulada assenyalat en façana tindrà un vol màxim i uniforme de 0,80m, ocupant la totalitat de l'amplada de la façana.
6. La parcel·la 113 té el caràcter d'edificable en planta baixa i planta pis d'acord amb les previsions del POUM. Conseqüentment, atenent que a més la zona té característiques d'edificació contínua, no pot autoritzar-se la terrassa assenyalada amb front al carrer Pere Riera, i en la seva substitució s'haurà d'edificar una planta habitatge, formant part o no de la ja projectada amb front al carrer Pere Vallribera.

#### **Article 66. Regulació de condicions d'edificació i usos per a la zona de cases entremitgeres a la Rampinya (clau 2e)**

Aquesta subzona es correspon a les mansanes entremitgeres del barri de la Rampinya. Seran d'aplicació la totalitat de les previsions de les Normes del POUM per a la zona 2b, amb les excepcions següents:

1. En l'ús residencial, s'admeten només habitatges unifamiliars en cada parcel·la.
2. El front mínim de parcel·la serà de 7 metres.
3. L'alçada màxima reguladora serà de 7m corresponent a planta baixa i un pis.
4. Els nous edificis hauran de preveure una fonamentació en llosa de caixó sobre llit de sorra i l'estructura disposarà de juntes de dilatació cada 10-12m.
5. Qualsevol llicència d'obres ha de complir els requisits geotècnics estipulats en l'article 53.

### **Article 67. Zona de ciutat jardí (clau 3)**

1. Comprèn el sòl urbà ocupat per edificis residencials caracteritzats per l'ordenació aïllada i l'ús d'habitatge unifamiliar.
2. En funció de les diferents condicions d'aprofitament i característiques de la parcel·la es distingeixen les següents subzones:
  - a) Subzona d'habitatges aïllats (clau 3a)
    - parcel·lacions existents (clau 3a1)
    - noves parcel·lacions (clau 3a2)
  - b) Subzona d'habitatges agrupats (clau 3b)

### **Article 68. Condicions comuns d'edificació i usos**

1. S'aplicaran a tota la zona les condicions generals definides per al tipus d'ordenació en edificació aïllada amb les excepcions regulades en aquest article.
2. Les edificacions en planta baixa que no corresponguin a l'edifici principal no superaran els 3 metres d'alçada.
3. La coberta dels edificis s'admetrà amb una vessant inferior al 45% i no superarà en cap cas l'alçada reguladora màxima de 9 metres. L'espai sota coberta es considera habitable. Només s'admetran cobertes amb teula ceràmica.
4. Les tanques de les parcel·les hauran de ser massisses fins a una alçada de 0,40 metres i la resta serà d'elements vegetals o transparents fins a l'alçada de 1,60 metres. Les condicions concretes de disseny i materials hauran de ser objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt amb la finalitat d'assegurar la unitat compositiva.
5. No es permet l'eliminació indiscriminada de l'arbrat existent, exigint-se en els projectes d'obra la justificació detallada dels arbres que s'eliminen i les mesures adoptades per a la seva substitució dins de la pròpia parcel·la.
6. Es permeten els següents usos: habitatge unifamiliar, bars i restaurants, comercial, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, recreatiu i esportiu.
7. No s'admet l'ús industrial.

### **Article 69. Subzona d'habitatges individuals, en parcel·lacions existents (Clau 3a1)**

1. La superfície mínima de la parcel·la serà de 250m<sup>2</sup> i la màxima de 350m<sup>2</sup>, exigint-se una façana mínima de 12 metres i la inclusió d'un cercle mínim de 15m de diàmetre en el seu interior. S'exclouen d'aquestes condicions les parcel·les existents en el moment de l'aprovació del POUM.
2. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 40%, incloent-hi tot tipus d'edificacions.
3. Les separacions mínimes de l'edificació seran de tres metres (3m) del front del vial i de dos metres (2m) als altres límits.
4. L'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 0,60m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s amb un màxim de 200m<sup>2</sup> de sostre edificat per parcel·la incloent-hi tot tipus d'edificacions. L'alçada reguladora màxima serà de 6,00m i la vessant màxima de la coberta 35%.
5. S'estableix una alçada reguladora màxima de 6 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.
6. Es permetrà l'agrupació d'edificis veïns, sense deixar separació entre ells, constituint una sola composició arquitectònica, havent de complir els requisits de superfície mínima, ocupació edificabilitat i distància als límits restants de cada edifici en relació amb la seva parcel·la. L'agrupació d'edificis veïns implica l'agrupació d'igual nombre de parcel·les mínimes.

7. En el cas de les parcel·les pre-existents en l'agrupació de cases de Cal Pagès, també coneguda com l'Empalme, i qualificades en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 amb la clau 3a1\*, s'admeten dos habitatges per parcel·la, essent d'aplicació la resta de paràmetres d'ordenació i ús propis de la zona 3a1.

#### **Article 70. Subzona d'habitatges individuals, en noves parcel·lacions (Clau 3a2)**

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 500m<sup>2</sup>.
2. Es fixa un cercle inscriptible en la parcel·la amb un diàmetre mínim de 20 metres.
3. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 30% incloent-hi tot tipus d'edificacions.
4. Les separacions mínimes de l'edificació seran de sis metres (6m) del front de vial, i de tres metres (3m) als altres límits.
5. L'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 0,40m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s amb un màxim de 250m<sup>2</sup> de sostre edificat per parcel·la incloent-hi tot tipus d'edificacions.
6. L'alçada reguladora màxima serà de 7,00m i la vessant màxima de la coberta del 35%.

#### **Article 71. Condicions de l'edificació per a la subzona d'habitatges agrupats (Clau 3b)**

1. Els habitatges s'agruparan ordenadament en conjunts de dos, tres o quatre edificis. Les superfícies mínimes de parcel·la seran de 700m<sup>2</sup>, 1.000m<sup>2</sup> i 1.300m<sup>2</sup> respectivament.
2. L'ocupació del sòl privat per l'edificació no superarà el màxim del 30% del total del sòl.
3. En cada conjunt es respectaran les distàncies regulars de l'edificació als límits, sent les mínimes de sis metres (6m) al front de vial i de tres metres (3m) per als límits restants.
4. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,40m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. L'alçada reguladora màxima serà de 6,00m i la vessant màxima de la coberta del 35%.
5. S'estableix una alçada reguladora màxima de 6 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

#### **Article 72. Zona d'ordenació oberta (clau 4)**

1. Comprèn els sòls urbans de noves edificacions, caracteritzats per la seva ordenació aïllada o en disposició oberta, l'ús predominant de les quals és el d'habitatge plurifamiliar, amb abundant proporció d'espais lliures entre els edificis.
2. Segons el grau de concreció que estableixin les Normes respecte de la seva ordenació volumètrica o de la seva composició arquitectònica es distingeixen dues subzones:
  - a) Subzona d'ordenació unitària (clau 4a)
  - b) Subzona d'edificació unitària (clau 4b)

#### **Article 73. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'ordenació unitària (clau 4a)**

1. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica. L'ordenació volumètrica dels edificis es concretarà de forma unívoca mitjançant un pla de millora urbana, o mitjançant la llicència d'obres, d'acord amb l'article 180.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, precisant les alineacions d'edificació i la cota de referència de la planta baixa, i els altres paràmetres exigits per a aquest tipus d'ordenació segons el previst pel POUM.
2. El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1,10m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s destinat a usos privats, dels quals 0,90m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s podran destinar-se a habitatge i 0,20m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s constitueixen una edificabilitat complementària només aplicable per a usos comercials, oficines o serveis. Aquesta edificabilitat s'aplicarà, en cada conjunt, a les parcel·les no edificades, amb exclusió del sòl edificat en el moment

d'aprovació de les Normes. En aquest sòl s'aplicarà igualment en el cas de substitució de l'edificació existent.

3. Es fixa una superfície mínima de parcel·la de 400m<sup>2</sup> per a cada unitat d'edificació que pugui realitzar-se independentment.
4. El percentatge màxim d'ocupació del sòl privat es fixa en el 30% de la superfície.
5. L'alçada màxima de l'edificació serà de tretze metres (13m) corresponent a planta baixa i tres plantes pis.
6. L'ample dels blocs es fixarà entre els vuit metres (8m) i els dotze metres (12m).
7. Es permeten els següents usos: habitatge, hotel, bars i restaurants, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.
8. L'ús industrial es permet en la 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categories.

#### **Article 74. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació unitària (clau 4b)**

1. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica. L'ordenació volumètrica dels edificis es concretarà de forma unívoca mitjançant un pla de millora urbana, o mitjançant la llicència d'obres, d'acord amb l'article 180.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, precisant les alineacions d'edificació i la cota de referència de la planta baixa, i els altres paràmetres exigits per a aquest tipus d'ordenació segons el previst pel POUM.
2. Cada conjunt s'haurà d'executar a partir d'un projecte arquitectònic unitari que assegurï l'homogeneïtat compositiva dels volums, tractament de les façanes, espais de relació amb el sòl públic, i els materials, color, etc.
3. Es permeten els següents usos: habitatge, hotel, bars i restaurants, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.
4. L'ús industrial es permet en la 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categories.
5. El POUM preveu quatre àmbits qualificats amb la clau 4b:
  - L'àmbit de la plaça Sant Bernat (4b1)
  - L'àmbit de les Culleres (4b2)
  - L'àmbit de l'Hostal del Camp (4b3)
  - L'àmbit de l'ampliació de l'Hostal del Camp (4b4)
6. L'edificació en l'àmbit de la plaça Sant Bernat (4b1) respectarà les següents condicions:
  - El sostre màxim serà de 4.410m<sup>2</sup>.
  - L'alçada reguladora màxima a comptar des del nivell de la planta baixa, serà de 15'50m, corresponent a planta baixa, 4 plantes pis i sota coberta.
  - El nivell de la planta baixa haurà de permetre mantenir les instal·lacions de la turbina, transformador i canal d'aigua existent i se situarà a una cota que permeti mantenir l'alçada de resguard necessària per mantenir la seguretat dels habitatges, en cas de riuada.
  - Les alçades de la planta baixa i pis serà de 2,60m i alçada de la planta soterranis serà de 2,20m.
  - El pendent de la coberta no sobrepassarà el 30%.
7. L'edificació en l'àmbit de Les Culleres (4b2) respectarà les següents condicions:
  - El sostre màxim serà de 7.116,64m<sup>2</sup>.
  - L'alçada reguladora màxima a comptar des del nivell de la planta baixa serà de 21,7m corresponents a planta baixa, 6 plantes pis i sotacoberta.
  - El nivell de la planta baixa se situarà a una cota que permeti mantenir l'alçada de resguard necessària per mantenir la seguretat dels habitatges en cas de riuada.

- Les alçades de la planta baixa i pis serà de 2,60m.
  - El pendent de la coberta no sobrepassarà el 30%.
  - Les edificacions hauran de respectar una distància mínima de 3 metres respecte el nou vial d'accés sud al nucli de Sallent previst en el planejament vigent.
  - L'ordenació de l'edificació haurà de preveure una servitud de pas entre l'espai públic darrera l'antiga fàbrica de Can Sala i el camí de Cabrianes a través del nou conjunt edificat que permeti un recorregut entre el parc de Pere Sellés i el riu alternatiu al passatge Martí Arau.
  - El projecte d'edificació haurà d'incloure un estudi sobre l'impacte que les alçades dels nous blocs tindran sobre les vistes que ofereix actualment el parc de Pere Sellés.
  - Es construiran un mínim de 100 places d'aparcament cobert, preveient la possibilitat d'ampliació d'aquest aparcament sota la parcel·la adjacent de l'antiga fàbrica de Can Sala, així com un bon accés públic per tal que una part de l'aparcament pugui funcionar com aparcament de rotació.
8. L'edificació en l'àmbit de l'Hostal del Camp (4b3) respectarà les següents condicions:
- El sostre màxim serà de 5.000 m2.
  - Es mantindran les edificacions existents.
  - S'admet únicament com edificació de nova planta la corresponent a dos nous habitatges amb un sostre màxim de 350 m2.
9. L'edificació en l'àmbit de l'ampliació de l'Hostal del Camp (4b4) respectarà les següents condicions:
- El sostre màxim serà de 3.120 m2.
  - L'alçada reguladora màxima a comptar des del nivell de la planta baixa serà de 7 m, corresponent a planta baixa, i una planta pis.
  - La coberta dels diversos edificis serà plana.
  - La llicència d'obres precisarà la disposició dels diversos volums edificats, d'acord amb un estudi visual i paisatgístic.
  - La distància mínima de les edificacions a les peces de sòl adjacents qualificades com a sistema d'espais lliures i com a sistema d'equipaments serà de 5. Les edificacions poden alinear-se a vial.
  - El pendent de la coberta no sobrepassarà el 30%.

#### **Article 75. Zona d'ordenacions existents (clau 5)**

1. Comprèn un polígon residencial existent, el Barri de Verge de Fusimanya, promoció de l'obra Sindical de la Llar, (subzona clau 5a). Les condicions d'habitabilitat i d'urbanització existents es redueixen a mínims.
2. Per l'estat i característiques dels habitatges no es permetran substitucions puntuals de l'edificació, autoritzant-se només les obres de manteniment i millora dels edificis existents.
3. Així mateix, s'autoritzaran totes les obres destinades a millorar el nivell d'urbanització, serveis i dotacions del barri.
4. En cas de realitzar-se un Pla de millora urbana, respectarà les següents condicions mínimes:
  - a) Mantenir la densitat global d'habitatges existents en l'ordenació actual.
  - b) L'espai edificat no superarà el 40% de la superfície de la zona, corresponent el 60% restant a espai públic destinat a vialitat, aparcaments o espais verds.
  - c) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica sense que l'alçada de l'edificació superi els 14 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis.
5. El Pla de millora urbana continuarà el programa de substitució dels edificis que podrà realitzar-se per fases.

6. Es permeten els següents usos: habitatge, bars i restaurants, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.
7. L'ús industrial es permet en la 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categories.

#### **Article 76. Zona d'activitats econòmiques (clau 6)**

1. Comprèn les àrees de sòl urbà adscrites prioritàriament, o exclusivament, a l'ús industrial o a altres activitats que s'hi relacionin (magatzems, distribució, serveis, estacions de servei, etc.), i a usos comercials i terciaris.
2. Es distingeixen cinc subzones, segons les característiques dels usos i dels paràmetres d'ordenació i d'edificació:
  - En edificació contínua (clau 6a). Constitueix el sòl urbà, ocupat exclusivament per indústries, tallers i magatzems, comerços i oficines col·locades en parcel·les adjacents alineades a vial.
  - En edificis aïllats (clau 6b). Constitueixen els sòls que permeten noves instal·lacions industrials en parcel·les de grans dimensions, destinades a una única activitat, i on els edificis es situen deixant espais lliures al seu voltant.
  - Polígons industrials amb regulació específica (6c). Correspon a zones industrials les condicions d'usos i edificació de les quals venen regulades pels respectius plans parcials.
  - Indústria de les mines (clau 6d). Comprèn els terrenys ocupats per les instal·lacions en superfície pròpies de l'explotació minera, tals com elaboració, tractament i expedició dels materials extrets.

#### **Article 77. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació contínua (Clau 6a)**

1. El tipus d'ordenació serà el d'edificació segons alineació de vial amb obligació de mantenir l'alineació de façana indicada en els plànols d'ordenació a escala 1:2000 en totes les edificacions. Les superfícies comercials grans i mitjanes que puguin requerir espais d'aparcament en la part frontal de la parcel·la, podran recular-se respecte l'alineació del carrer.
2. Les condicions d'edificació seran:
  - L'edificació podrà ocupar fins al màxim del 80% de la superfície de cada parcel·la, deixant l'espai lliure a la part posterior d'aquesta, a no ser que s'especifiqui expressament la profunditat edificable en els plànols d'ordenació del sòl urbà, a escala 1:2000, del POUM.
  - La intensitat màxima d'edificació per a cada parcel·la serà de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  - La parcel·la mínima serà de 200m<sup>2</sup> amb una façana mínima de 8 metres per a les parcel·les provinents de parcel·lació després de l'aprovació del POUM.
  - L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 metres, mesurats des de la rasant del carrer fins al carener de la coberta. Aquesta alçada correspon a la de planta baixa i una planta pis. Si un sistema productiu específic ho justifica, l'alçada reguladora màxima pot assolir els 14 metres.
  - L'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 4 metres.
  - No s'admeten cossos que sobresurtin.
3. Les condicions d'ús seran les següents:
  - En la subclau 6a1 s'admet l'ús industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> en totes les seves modalitats, menys en les activitats que pels materials emprats, manipulats o expedits, o pels elements tècnics que s'utilitzin, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o mal als béns.
  - En la subclau 6a2 s'admet l'ús industrial en totes les categories.
  - S'admet l'ús d'oficines, magatzems i comercial concentrat, sempre i quan es doni compliment a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

#### **Article 78. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificis aïllats (Clau 6b)**

1. El tipus d'edificació serà el d'edificació aïllada. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 80%.
2. L'edificabilitat màxima per a cada parcel·la serà d'1m2st/m2.
3. L'edificació s'haurà de separar dels límits de parcel·la a les següents distàncies.
  - 10 metres de l'alineació del carrer.
  - 5 metres dels demás límits de la parcel·la.
4. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà d'11 metres.
5. S'admet l'ús industrial en totes les categories, l'ús d'oficines i l'ús comercial d'acord amb les restriccions establertes en l'article 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

#### **Article 79. Polígons industrials amb regulació específica (clau 6c)**

El POUM incorpora els següents polígons industrials, que es regularan d'acord amb les disposicions específiques dels seus respectius plans parcials, i que es recullen en versió refosa a l'annex de la normativa:

1. Polígon Industrial Sud (6c1). Les condicions d'ordenació de l'edificació i ús, i altres paràmetres específics són els definits en el Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 30 de novembre de 1988 i per dues modificacions puntuals aprovades definitivament el 24 de març de 1993 i 19 de setembre de 2001.
2. Polígon Industrial de Can Berenguer II (6c2). Les condicions d'ordenació de l'edificació i ús, i altres paràmetres específics són els definits en el Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 de setembre de 2000.
3. Polígon Industrial del Pla de Manyanes (6c3). Les condicions d'ordenació de l'edificació i ús, i altres paràmetres específics són els definits en el Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de juny de 2002.
4. Polígon Industrial de Plans de la Sala (6c4). Les condicions d'ordenació de l'edificació i ús, i altres paràmetres específics són els definits en el Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 21 de gener de 2003.
5. Polígon Industrial del Pla del Mas (6c5). Les condicions d'ordenació de l'edificació i ús, i altres paràmetres específics són els definits en el Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 de desembre de 1999.

En aquests polígons industrials s'admeten tots els usos industrials tal i com queden definits en la normativa d'aquest POUM. Les categories d'usos industrials definides en aquesta normativa se substitueixen a les emprades en els respectius Plans Parcials.

En aquests polígons industrials s'admeten usos comercials d'acord amb les restriccions establertes en l'article 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

#### **Article 80. Indústria de les mines (clau 6d)**

Les condicions d'ordenació es regularan segons la zona 6b d'edificis aïllats.

#### **Article 81. Zona de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública (clau hs)**

1. D'acord amb allò establert en l'art. 24 d'aquesta normativa, i en seguiment de l'establert als apartats 3 i 4 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el POUM determina una clau específica (HS) per determinar la localització de l'habitatge de protecció pública.



2. Aquesta clau figura en els polígons d'actuació urbanística (amb ordenació detallada a escala 1/1.000), però pot, i ha de ser també utilitzada, en el desenvolupament dels sectors de millora urbana i els àmbits de Sòl urbanitzable Delimitat (i si s'escau, també en el propi Sòl urbà consolidat).

La clau urbanística hs figura sempre acompanyada d'una altra clau, i no té una regulació específica de les condicions d'edificació i ús pròpies, sinó que pren directament les de la clau associada.

### **SEC. III. ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ**

#### **Article 82. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà**

Per a la regulació del sòl urbà, aquest POUM delimita polígons d'actuació i àmbits per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana i plans especials urbanístics. Les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cada un d'aquests àmbits es recullen en els articles següents.

#### **Article 83. Característiques i paràmetres dels sectors de millora urbana definits pel Pla**

El POUM defineix els següents sectors en sòl urbà no consolidat, a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana:

- SMU-01 Can Berenguer
- SMU-02 Ateneu
- SMU-03 Pujada de la Bonavista
- SMU-04 Horta del Rector
- SMU-05 Jardins de la Riereta
- SMU-06 Barri dels Horts
- SMU-07 Parc de les Masies
- SMU-08 Zona industrial el Cogulló Est
- SMU-09 La Botjosa

Els plans de millora urbana que s'hauran d'aprovar en desenvolupament dels sectors delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions generals que s'estableixen en l'apartat d'aquesta normativa dedicat a la Gestió i Execució del POUM (Títol I, Capítol III) i les condicions específiques que s'estableixen a continuació:

## **SMU-01 Can Berenguer**

### Objectius:

Recuperar aquesta important peça del patrimoni històric industrial de Sallent per tal de convertir-la en una colònia tecnològica que combini activitats productives i usos residencials.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 15.214 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 26.693 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetran com a usos principals l'industrial compatible amb usos residencials, el comercial, el d'oficines i el residencial. Sostre màxim destinat a habitatge: 9.000m<sup>2</sup>.
- Densitat d'habitatges: 64 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 98
- Superfície mínima dels habitatges: 40 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: el 20% del sostre de nova implantació per a usos residencials
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics: 372 m<sup>2</sup> ubicats en la planta baixa de la fàbrica històrica destinats a equipaments segons el conveni urbanístic vinculat al sector. L'espai interior de la colònia es qualifica com a espai lliure urbà (clau V) per tal d'articular les edificacions que se situen al seu entorn. La seva delimitació es farà en funció de l'ordenació precisa del pla de millora, una vegada concretats els accessos als edificis i la previsió de l'espai viari que sigui necessari.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: Es rehabilitarà la Fàbrica històrica, l'edifici que conforma l'accés principal al recinte i els cossos auxiliars al voltant de la turbina, d'acord amb les condicions establertes en el conveni urbanístic. Es construiran dos nous blocs, un alineat a l'eix viari dels polígons industrials de planta baixa i tres plantes pis, i un alineat a la parcel·la adjacent, de planta baixa i dues plantes pis, seguint les directrius indicatives de l'Annex 2 del conveni.

## **SMU-02a,b,c Ateneu**

### Objectius:

Es tracta d'un àmbit discontinu amb tres subàmbits. En el subàmbit de l'antic Ateneu, l'objectiu és obtenir la cessió com equipament del solar amb front al carrer Sant Víctor i completar el front del carrer Àngel Guimerà amb un edifici de nova planta. En el subàmbit dels actuals locals de telefònica es proposa qualificar el solar com a edifici residencial en la mesura que aquesta activitat és perfectament compatible amb el d'habitatge. En el subàmbit de la plaça Anselm Clavé, l'objectiu és suprimir el mur cec que la delimita a ponent, integrant el pas privat posterior als edificis de la plaça de la Verdura a la plaça.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.141 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,65 m2st/m2.
- Sostre total: 1.883 m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.
- Densitat d'habitatges: 184 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 21
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) El viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - b) El sòl d'equipaments indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (el 34,5% de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Condicions d'edificació: l'edificació es regularà d'acord amb la zonificació indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

### **SMU-03 Pujada de la Bonavista**

#### Objectius:

Aquest sector transforma l'antiga escola de formació professional, a l'extrem del carrer Prat de la Riba tocant a la Riereta, en un nou bloc d'habitatge per tal de conformar aquesta mansana, que dona front a la plaça de Santa Maria, i en la que actualment es barregen edificis residencials i antigues construccions industrials. També es preveu la creació d'un recorregut de vianants que, mitjançant escales, salvi el desnivell entre la riereta i el carrer Bonavista per darrera el bloc existent. D'aquesta manera, el sector permet enllaçar la plaça de Santa Maria amb el parc de la Bonavista.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.285 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,33 m2st/m2.
- Sostre total: 3.039 m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.
- Densitat d'habitatges: 152 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 35

- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) L'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - b) Com a mínim el 30,98% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures. Aquesta reserva inclou el 23,03% corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: l'edificació es concentrarà en un bloc alineat al carrer Prat de la Riba d'alçada màxima de planta baixa i tres plantes pis.
- Altres disposicions:
  - a) En la construcció de l'aparcament subterrani el Pla de Millora Urbana explorarà les possibilitats d'utilitzar també com aparcament la nau industrial sobre la qual s'aixeca el bloc d'habitatges existent que queda envoltat pel sector de la Bonavista.
  - b) Els espais lliures es disposaran de manera a facilitar una connexió entre la plaça de Santa Maria i l'extrem del carrer Bonavista, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000 pel que fa als espais de pujada al carrer Bonavista i amb la creació d'un espai adjacent al carrer Prat de la Riba que afavoreixi l'articulació amb la plaça de Santa Maria.

#### **SMU-04 Horta del Rector**

##### Objectius:

Aquest àmbit permet convertir els antics horts de la rectoria en una plaça oberta al carrer Sant Bernat i vinculada a una àrea d'equipament situada al fons de la plaça aprofitant els cossos posteriors de l'antiga rectoria, rehabilitats per tal de mantenir la relació històrica entre l'edifici i els seus horts. D'aquesta manera, la plaça de l'Horta del Rector pot esdevenir un espai col·lectiu d'una gran qualitat formal i d'alt valor patrimonial.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

##### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.102 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,18 m2st/m2.
- Sostre total: 1.295 m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.
- Densitat d'habitatges: 127 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 14
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.

- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
    - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
    - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
  - Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
    - a) el sòl d'espais lliures indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 49,3% de la superfície total de l'àmbit)
    - b) el sòl d'equipaments indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 21,2% de l'àmbit).
  - Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
  - Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
  - Condicions d'edificació: L'edifici de nova planta que tanca lateralment la plaça es regularà d'acord amb la zona de casc antic, clau 1a, amb una alçada màxima de planta baixa i tres plantes pis. L'edificació es disposarà perpendicularment a la directriu del carrer de Sant Bernat, garantint com a mínim una cessió d'espai lliure de 49,30%. Principal objecte de l'actuació és l'adequació de les dues mitgeres existents.
- En qualsevol cas, en el moment de desenvolupar el sector s'acordarà els detalls de l'ordenació amb l'Ajuntament. Per tal de facilitar la viabilitat de l'operació s'admetrà l'ús d'aparcament en el subsòl, l'explotació dels qual es podrà realitzar segons el sistema de gestió que l'Ajuntament estimi oportú.
- Altres disposicions: el seu desenvolupament comporta, a més, les següents càrregues:
    - a) La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament dels 50 m2 de planta baixa adjacents a la zona d'equipaments per tal de poder completar un local de nova planta destinat a les associacions de veïns del barri de Sant Bernat.
    - b) La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament dels cossos posteriors de l'edifici de la rectoria, degudament rehabilitats d'acord amb els criteris tècnics que estableixi el Pla de millora urbana, els quals es qualificaran com equipament vinculat a la futura plaça dels Horts del Rector. En la rehabilitació d'aquests cossos caldrà mantenir el pas existent amb els espais situats sota els arcs gòtics de l'antiga rectoria, a través dels quals es podrà accedir la carrer del Clos.

### **SMU-05a,b Jardins de la Riereta**

#### Objectius:

Aquest sector discontinu crea els jardins de la Riereta, que permetin urbanitzar com espai públic el darrer tram d'aquesta riera. Els jardins oferiran múltiples connexions amb els altres espais públics propers (plaça de Santa Maria o parc de Pere Sellés) i posaran en valor els vestigis de muralla que resten darrere les cases del carrer Portalet. En el subàmbit de la volta del carrer Mestre Vilà es genera un nou bloc edificat per tal d'acabar aquest final del nucli urbà i crear un pas de vianants entre el mirador del carrer de la Forques i el carrer de Mestre Vilà.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.816 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,46 m2st/m2.
- Sostre total: 1.298 m2

- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.
- Densitat d'habitatges: 43 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 12
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els espais lliures indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 23,51 % de l'àmbit). Aquesta reserva inclou el 4,10% corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) els espais qualificats com a sistema hidrològic en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: en el subàmbit del carrer Mestre Vilà l'edificació segueix el model de les construccions veïnes, amb un bloc lineal de pb+2pp.
- Altres disposicions:
  - a) Els jardins de la Riereta tindran accés des de la plaça Santa Maria, el carrer Portalet i el carrer Palau tal i com s'indica en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
  - b) En el subàmbit del carrer Mestre Vilà es generarà un pas per a vianants que permeti salvar el desnivell amb el mirador de les Forques, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
  - c) L'ordenació de l'edificació en el subàmbit del carrer Mestre Vilà s'adaptarà a la topografia, atesos els desnivells existents.

### **SMU-06 Barri dels Horts**

#### Objectius:

Aquest sector reconverteix la zona parcialment consolidada d'antigues naus industrials situada al llarg del carrer Carretera en el seu extrem nord. Es proposa un nou barri residencial organitzat al voltant d'un espai saló central que recull els diferents passatges existents provinents de l'antiga carretera. El sector preveu la connexió tant viària com a través dels espais lliures amb l'àmbit de Rocaus, situat a una cota superior. El sector crea el tram inicial del futur vial d'enllaç entre el Pont Nou i el carrer Balmes fins arribar al peu del turó de Rocaus.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 30.210,63 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,75 m2st/m2.
- Sostre total: 22.658 m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.

- Densitat d'habitatges: 80 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 242
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) La superfície viària indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - b) Els espais lliures indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 11,07% de l'àmbit). Aquesta reserva inclou el 3,02% corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - c) El 5% de la superfície total de l'àmbit com a sòl d'equipaments.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: Els solars edificables situats en mansanes amb front a l'antiga carretera procuraran alinear-se a vial per tal de configurar-les en corona. En els solars en contacte amb el turó de Rocaus es podran proposar volumetries més obertes en forma de blocs aïllats. L'edificació no superarà planta baixa i tres pisos.
- Altres disposicions: els projectes d'urbanització tant de viari com d'espais lliures procuraran afavorir la connexió entre el parc de Rocaus i els Horts del Traval, tal i com queda recollit en el plànol *O-04\_U d'Estructura Urbana* del POUM.

### **SMU-07 Parc de les Masies**

#### Objectius:

Aquest àmbit ordena l'àrea situada entre el passeig de l'Estació, el carrer Balmes i els camps de les Masies de Soldevila i el Pujol, actualment una sèrie de solars no edificats, mig erms, mig conreats. Es crea un parc urbà que afavoreix les connexions entre la Rampinya, el passeig de l'Estació i la riera de Soldevila. L'edificabilitat del sector es concentra un front residencial al llarg d'un vial que s'obre connectant el passeig de l'Estació amb el carrer Balmes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 5.215,30 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,28 m2st/m2.
- Sostre total: 1.465 m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 33 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 17
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:



- a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els espais lliures indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 70,78% de l'àmbit).
  - b) els espais qualificats de viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: es regularà segons la zona d'edificació residencial entre mitgeres a la Rampinya (clau 2e)
- Altres disposicions:
  - a) El parc de les Masies potenciarà la connexió entre el passeig de l'Estació i la part alta de la Rampinya amb l'obertura del pas per a vianants grafiat en els plànols d'ordenació, podrà mantenir usos agrícoles i posarà en valor les Masies del Pujol i Soldevila.
  - b) Les obres d'edificació compliran amb els requisits geotècnics suplementaris previstos en l'article 53 de la Normativa del POUM.

### **SMU-08a,b,c Zona Industrial "El Cogulló Est"**

#### Objectius:

Aquest sector discontinu està constituït per 3 subàmbits. El subàmbit principal correspon a la franja adjacent a l'autovia C-16 destinada fins ara al tractament de materials vinculats a l'explotació minera. Es proposa la seva transformació en un sector industrial situat davant per davant del polígon Illa, i que configuri una nova façana al cantó nord de l'autovia. Els dos altres subàmbits tenen com a objectiu traslladar edificacions industrials situades en emplaçaments que no s'adiuen amb aquest ús. D'una banda, es proposa la transformació de la indústria Caminal en una mansana residencial davant el futur barri de la Carretera. D'altra banda, l'àrea del Mal Pas situada al sud del pont de l'autovia sobre el Llobregat es destinarà a sòl d'equipament vinculat als Horts del Traval i com a punt culminant del passeig fluvial.

Classificació del sòl: urbà no consolidat

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 85.264 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 38.369 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús industrial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal. L'ús comercial s'admetrà d'acord amb les restriccions establertes en l'article 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. S'admetrà l'ús residencial exclusivament en el subàmbit *b* corresponent a l'actual indústria Cominal. El sostre màxim que es pot destinar a usos residencials és de 4.080m<sup>2</sup>.
- Nombre màxim d'habitatges: 46
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge

- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el sòl d'espais lliures indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 1,08% de l'àmbit).
  - b) el sòl d'equipaments indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 7,5% de l'àmbit). En la seva totalitat es destinarà exclusivament a usos esportius.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació:
  - a) Les naus industrials cercaran a definir una façana sobre l'autovia C-16.
  - b) L'edificació residencial al subàmbit de la indústria Cominal conformarà un front edificat al carrer Carretera, i no superarà la planta baixa i tres pisos.
- Altres disposicions: es preveurà la creació d'un pas per sota l'autovia C-16 per connectar amb el carrer Ramon Esteve del polígon Illa amb l'objectiu de donar continuïtat al recorreguts de vianants i bicicletes i accés a les futures parades de transport públic tal i com queda reflectit en el plànol 0-04\_U d'estructura urbana.
- Prèviament al desenvolupament d'aquest sector, caldrà comptar amb l'aprovació d'una figura d'avanç de planejament al front oest de l'autovia C-16, entre les instal·lacions de la mina i la gasolinera, que garanteixi la seva ordenació unitària i de conjunt de tota l'àrea industrial i de serveis prevista, així com també del seu front sobre l'autovia. La delimitació d'aquest avanç de pla comprèn els sectors SMU-08a, SMU-09, SUD-04a i SUD-05a.
- El sector assumirà la part proporcional de la càrrega corresponent a l'adquisició de sòl i construcció de la nova rotonda i enllaços al mateix costat oest de la C-16. Aquesta càrrega s'ha d'imputar proporcionalment a l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors afectats, càlcul que caldrà distribuir-se en el document d'avanç.

## **SMU-09 La Botjosa**

### Objectius:

Transformar l'actual barri de la Botjosa, corresponent a l'antiga colònia vinculada a l'explotació minera i actualment en un estat molt precari de conservació, en una nova àrea d'activitats econòmiques a l'entrada del nou polígon industrial del Cogulló.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 32.626,35 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 27.732,40 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetran com a usos principals l'industrial, el comercial i el d'oficines. L'ús comercial s'ajustarà a l'article 4 de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials. S'admetran usos compatibles amb els principals. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 10% de la superfície total de l'àmbit com a sòl destinat a espais lliures.
  - b) el sòl d'equipaments indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 7% de l'àmbit).
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

- Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: el pla de millora urbana definirà tant la trama urbana, com els volums edificats, amb l'objectiu de configurar una porta d'entrada a l'àrea d'activitats econòmiques i una façana sobre l'autovia.
- Altres disposicions: en el moment de desenvolupar el Pla de Millora corresponent al sector, es determinarà si les construccions existents tenen suficient valor patrimonial, i si s'escau, establir les condicions de la seva preservació.
- Prèviament al desenvolupament d'aquest sector, caldrà comptar amb l'aprovació d'una figura d'avanç de planejament al front oest de l'autovia C-16, entre les instal·lacions de la mina i la gasolinera, que garanteixi la seva ordenació unitària i de conjunt de tota l'àrea industrial i de serveis prevista, així com també del seu front sobre l'autovia. La delimitació d'aquest avanç de pla comprèn els sectors SMU-08a, SMU-09, SUD-04a i SUD-05a.
- El sector assumirà la part proporcional de la càrrega corresponent a l'adquisició de sòl i construcció de la nova rotonda i enllaços al mateix costat oest de la C-16. Aquesta càrrega s'ha d'imputar proporcionalment a l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors afectats, càlcul que caldrà distribuir-se en el document d'avanç.

#### **Article 84. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà**

1. El present POUM delimita polígons d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques que es regiran per l'article 112 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest POUM, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
  - que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
  - que quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
  - que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
3. L'ordenació detallada dels polígons d'actuació urbanística es determina en els plànols d'ordenació del sòl urbà, a escala 1:2000. En aquests es defineixen els terrenys qualificats com a sistemes, i que seran cedits gratuïtament, i els terrenys qualificats com a zones destinades a l'ús privat. En aquests últims s'aplicarà la normativa corresponent a la seva qualificació.
4. L'edificabilitat bruta màxima i la densitat d'habitatges es concreta per a cada polígon referida a la superfície total del mateix.
5. El sistema d'actuació preferent pels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, o bé quan el POUM expressament ho determini.

#### **Article 85. Definició i característiques dels polígons d'actuació definits pel Pla**

Aquest POUM defineix en sòl urbà no consolidat els següents polígons d'actuació:

PAU-01 Cornet centre

PAU-02 El Guix

PAU-03 La Botjosa-Est  
PAU-04 Torrent de Manyanes  
PAU-06 Polígon Illa Sud Est  
PAU-07 Cabrianes I  
PAU-08 Cabrianes II  
PAU-09 Cabrianes III  
PAU-10 Sindicat  
PAU-11 Hostal del Camp  
PAU-12 Manso Masferrer I  
PAU-13 Manso Masferrer II

En sòl urbà consolidat defineix els següents polígons d'actuació urbanística:

PAU-05 Beringues – Bellavista

Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions generals que s'estableixen en l'apartat d'aquesta normativa dedicat a la Gestió i Execució del POUM (Títol I, Capítol III). Les determinacions concretes dels sòls que integren aquests polígons d'actuació, així com les determinacions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús es contenen en les fitxes normatives següents:

### **PAU-01 Cornet Centre**

#### Objectius:

Reordenar aquest àmbit situat en un punt estratègic al cor de Sallent per tal de conformar un nou centre al voltant de la Plaça de Catalunya i l'Avinguda Pau Casals. La posició del nou bloc enretirat respecte l'Avinguda dota de certa amplitud la secció del carrer, mentre que la urbanització de la riera de Cornet generarà uns espais públics de qualitat i nous accessos a les peces d'equipaments.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 10.950 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,64 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 7.000 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 73 hab/Ha
- Nombre total d'habitatges: 80
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge.

- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) Els espais lliures indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 32,1% de l'àmbit).
  - b) El sòl d'equipaments indicat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim l'23,4% de l'àmbit).
  - c) El sòl qualificat com a sistema hidrològic en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: L'edificació configurarà un front edificat tant a l'Avinguda Pau Casals com a la plaça Catalunya. Els edificis amb front a l'Avinguda Pau Casals no superaran la planta baixa més tres pisos. Els edificis oberts a la plaça Catalunya no superaran la planta baixa més quatre pisos.
- Regulació del sòl destinat a equipaments públics: Excepcionalment, no seran d'aplicació les determinacions de l'article 37.5 *Condicions d'edificació de les zones esportives (Clau E-Sistema d'equipaments)*. Es fixa una edificabilitat neta màxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, per tal de permetre la renovació de les instal·lacions existents de l'Associació Sallentina de Cultura Física, amb la nova piscina coberta i gimnàs. Amb el mateix objectiu no es fixa l'ocupació màxima, malgrat que la proposta haurà de buscar una solució adequada de contacte amb el seu perímetre, sigui amb la zona verda, el carrer o la nova implantació residencial.
- En cas d'aconseguir la titularitat pública de l'equipament contigu (club de natació) aquesta edificabilitat podrà revertir sobre la parcel·la annexa, per tal de permetre un projecte unitari pel conjunt dels dos àmbits d'equipament contigus.
- Altres disposicions:
  - a) Serà obligatòria la construcció de 217 places d'aparcament soterrani.
  - b) L'ordenació de l'edificació haurà de considerar les zones d'inundabilitat del riu Cornet d'acord amb el plànol *O-08 Inundabilitat*, ja sigui en la disposició dels volums o en l'adopció de mesures de protecció.

## **PAU-02 El Guix**

### Objectius:

Ordenar l'assentament del Guix, obtenint el trasllat dels tres habitatges precaris existents en la part alta en nous habitatges al llarg del carrer existent, obtenir la cessió d'espais lliures i la urbanització dels vials.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 7.693,62 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,26m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre edificable: 2.029,34 m<sup>2</sup>
- Usos: L'ús principal serà el d'habitatge. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 22hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 17

- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 2.471 m2). Aquesta reserva inclou els 2.378,22m2 corresponents als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) els sòls qualificats de viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Està subjecte a l'obligació de cessió de sòl amb aprofitament i a efectuar reserves de sòl per habitatge assequible, atès que es tracta d'un polígon d'actuació que dona lloc a un increment d'edificabilitat i té les finalitats previstes en l'article 68.2.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. No obstant, la cessió de sòl del 10% de l'aprofitament urbanístic s'aplicarà respecte a l'increment de sostre resultant entre la figura que preveu el POUM i el sostre corresponent a les edificacions preexistents en el moment de desenvolupar el polígon. Caldrà realitzar un aixecament topogràfic que quantifiqui aquests valors.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zonificació indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Altres disposicions: qualsevol edificació de nova planta al llarg del vial que dona accés al veïnat del Guix requerirà per part de l'Agència Catalana de l'Aigua una autorització d'obres en zona de policia de lleres.

### **PAU-03 La Botjosa Est**

#### Objectius:

Incorporar al polígon industrial Illa Sud la parcel·la sorgida de la desaparició del petit assentament residencial de la Botjosa ja abandonat.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 10.747 m2
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,77m2st/m2.
- Sostre edificable: 8.273 m2
- Usos: L'ús principal serà l'industrial. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics: els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 1.763,31 m2)
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 6c1

#### **PAU-04 Torrent de Manyanes**

##### Objectius:

Reconèixer l'existència de l'empresa productes Làctics Masachs, situada a la sortida del nucli urbà de Cabrianes en direcció a Artés, tot qualificant-la com a indústria en la subzona d'activitat única en parcel·la única. Les cessions de sòl d'espais lliures permeten completar el parc urbà de la capçalera del torrent de Manyanes, el clou el nucli residencial i el separa de l'esmentada indústria.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

##### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 23.794,59 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,13 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre edificable: 3.000 m<sup>2</sup>
- Usos: L'ús principal serà l'industrial en la forma d'activitat única. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics: els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 4.175 m<sup>2</sup>)
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 6b, la qual estableix entre d'altres una ocupació màxima

#### **PAU-05 Beringues - Bellavista**

##### Objectius:

Completar la urbanització d'aquest sector que tanca l'extensió del nucli urbà de Sallent cap al turó de Bonavista.

Classificació del sòl: urbà consolidat.

##### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 37.984 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 110hab/Ha
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat i ja desenvolupat
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 35% de la superfície total de l'àmbit). Aquesta reserva inclou el 13,51% corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) l'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2001

- Condicions d'edificació: segons la zona 2b

### **PAU-06 Polígon “Illa Sud” Est**

#### Objectius:

Completar la urbanització i les cessions d'aquest subàmbit del polígon industrial “Illa Sud”

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 35.302 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta: 44,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>
- Sostre edificable: 15.777 m<sup>2</sup>, d'acord amb la regulació establerta en el Pla Parcial del polígon industrial Illa Sud aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 24 de març de 1993.
- Usos: L'ús principal serà l'industrial. S'admetran també els usos compatibles amb els principals.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 9.041,61 m<sup>2</sup>). Aquesta reserva inclou els 1.165,19 m<sup>2</sup> corresponents als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) l'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la regulació establerta en el Pla Parcial del polígon Illa aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 24 de març de 1993.

### **PAU-07 Cabrianes I**

#### Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 8.690,39 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre edificable: 6.952 m<sup>2</sup>
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 66,7 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 58
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.



- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 3.317,48 m<sup>2</sup>)
  - b) l'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 13 de gener de 2009
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a i 2c

## **PAU-08 Cabrianes II**

### Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 7.182,18 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>
- Sostre edificable: 6.105 m<sup>2</sup>
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 67 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 48
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 2.271,28 m<sup>2</sup>)
  - b) l'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons les zones 2a

### **PAU-09 Cabrianes III**

#### Objectius:

Desenvolupar aquest sector del creixement residencial de Cabrianes.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 19.263,11 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre edificable: 16.373,64 m<sup>2</sup>
- Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.
- Densitat d'habitatges: 41,53 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 80
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 5.269,98 m<sup>2</sup>)
  - b) l'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 5 de maig de 2009
- Condicions d'edificació: segons la zona 2b1.

### **PAU-10 Sindicat**

#### Objectius:

Transformar l'antic sindicat agrícola per tal de conformar una nova mansana residencial que acabi de configurar la plaça Generalitat, i assolir unes majors cessions d'aprofitament segons conveni urbanístic que permetin finançar la construcció o rehabilitació d'equipaments municipals.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.927 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 2,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 5.200 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals. Sostre màxim destinat a usos residencials 4.635 m<sup>2</sup>.
- Densitat d'habitatges: 270 hab/Ha

- Nombrà màxim d'habitatges: 52
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 2a d'acord amb els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Altres disposicions:
  - a) Aquest sector es regula mitjançant un conveni urbanístic.
  - b) D'acord amb el conveni urbanístic, el sector realitzarà a l'Ajuntament una cessió de sis habitatges lliures acabats i de 12 places d'aparcament a compte del 10% d'aprofitament mig.
  - c) Serà obligatòria la construcció de 130 places d'aparcament soterrani.

### **PAU-11 Hostal del Camp**

#### Objectius:

Reconèixer l'existència de l'establiment hotelier de l'Hostal del Camp, situat a la sortida del nus Plans de la Sala sobre la C-16 i permetre una ampliació de l'activitat que ordeni i qualifiqui els entorns del nus de l'autovia.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 47.778,99 m2.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,17 m2st/m2.
- Sostre total: 8.120 m2
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'hotelier. S'admetran els usos compatibles amb els principals. S'admetrà únicament l'ús residencial vinculat a l'activitat hotelera amb un màxim de 5 habitatges. El sostre destinat a usos residencials no superarà els 1.310 m2 i s'ubicarà exclusivament en la peça de sòl ocupada per l'actual establiment hotelier.
- Densitat d'habitatges: 1 hab/Ha
- Nombrà màxim d'habitatges: 5
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible en la mesura que els 5 habitatges estan exclusivament vinculats a l'establiment hotelier.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 3.408 m2. Aquesta reserva inclou els 415,77m2 corresponents als espais lliures amb pendents superiors al 20%.

- b) els sòls destinats a equipament indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 2.389 m<sup>2</sup>)
- c) el sòl qualificat d'espai viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- d) el sòl qualificat de sistema hidrològic en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 4b d'acord amb les disposicions contingudes en la regulació d'aquesta zona de volumetria específica

### **PAU-12 Manso Masferrer I**

#### Objectius:

Ordenar la mansana residencial que envolta l'antiga masia del Manso Masferrer, situada al cor del nucli antic de Cabrianes i inclosa en el catàleg d'elements protegits

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 1.171 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,06 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 1.242 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.
- Densitat d'habitatges: 94 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 11
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 274 m<sup>2</sup>)
  - b) el sòl qualificat d'espai viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 1a d'acord amb els plànols d'ordenació a escala 1/2000

### **PAU-13 Manso Masferrer II**

#### Objectius:

Ordenar la mansana residencial que envolta l'antiga masia del Manso Masferrer, situada al cor del nucli antic de Cabrianes i inclosa en el catàleg d'elements protegits

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 2.836 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,93 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 2.630 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'ús residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principals.
- Densitat d'habitatges: 85 hab/Ha
- Nombrà màxim d'habitatges: 24
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 831 m<sup>2</sup>)
  - b) el sòl qualificat d'espai viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 1a d'acord amb els plànols d'ordenació a escala 1/2000

## **CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **SEC. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 86. Definició del sòl urbanitzable**

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit en la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest Pla.

#### **Article 87. Categories de sòl urbanitzable**

1. Aquest POUM classifica sòl urbanitzable únicament en la categoria de sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.
2. Aquest POUM no classifica sòl com a sòl urbanitzable no delimitat.

#### **Article 88. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable**

1. Aquest POUM delimita els sectors de sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació.
2. Aquest POUM especifica les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable que contempla.

#### **Article 89. Règim del sòl urbanitzable**

1. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, els següents deures:
  - Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
  - Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
  - Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclogui al sector de pla parcial corresponent.
  - Costejar i, si s'escau, executar la urbanització —sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas — i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
  - Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
  - Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
  - Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.

## **SEC. II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE**

### **Article 90. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD)**

Els sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest POUM delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

- SUD-01 Puigbo (residencial)
- SUD-02 Cornet – Les Granges (residencial)
- SUD-03 Rocaus (residencial)
- SUD-04 Zona industrial el Cogulló Oest (industrial)
- SUD-05 Zona industrial de Mas les Coves (activitats econòmiques)
- SUD-06 Zona Industrial ampliació Illa Sud (industrial)
- SUD-07 Cal Lleó (activitats econòmiques)
- SUD-08 Cabrianes Est (residencial)
- SUD-09 Cabrianes Sud (residencial)

### **Article 91. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat**

Els plans parcials urbanístics que s'hauran d'aprovar en desenvolupament dels sectors delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions generals que s'estableixen en l'apartat d'aquesta normativa dedicat a la Gestió i Execució del POUM (Títol I, Capítol III) i les condicions específiques que s'estableixen a continuació:

#### **SUD-01 Puig Bo**

##### Objectius:

Crear un nou sector residencial adequat per acollir tipologies de cases unifamiliars (pràcticament inexistents a Sallent), tot configurant una nova trama urbana que vinculi el barri del Poble Nou amb el nou accés de Sallent Nord a la C-16. El sector contribueix, doncs, a la millora de la mobilitat general del municipi. El sector permetrà reallotjar residents del barri de l'Estació, per la qual cosa s'admet com a possible sistema d'actuació l'expropiació, essent l'INCASOL l'administració actuant.

##### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 4,93 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 29.587 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 60 hab/ha
- Nombre màxim d'habitatges: 296
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 23,5% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10,5% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) Els espais lliures grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, i com a mínim, el 34,49% de la superfície total de l'àmbit, que inclou el 22,04% corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) el 6,49% de la superfície total de l'àmbit per equipament.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: el sector podrà desenvolupar-se a través de dos polígons amb sistemes d'actuació diferents. El polígon que inclogui els sòls que es destinin al real·lotjament d'habitants del barri de l'Estació es podrà desenvolupar per expropiació, amb l'INCASOL com administració actuant. El polígon que inclogui la resta de l'àmbit es podrà desenvolupar per reparcel·lació en la modalitat de compensació.
- Condicions d'edificació:
  - a) La franja edificable al peu dels dipòsits d'aigua s'ordenarà mitjançant blocs d'habitatges.
  - b) En la resta del sector es preveuran els habitatges necessaris per al real·lotjament dels habitants del barri de l'Estació.
  - c) L'edificació no superarà planta baixa i dues plantes pis en tot el sector. Tan sols s'admetrà planta baixa i tres pisos en aquelles parcel·les destinades a residents del barri de l'Estació que viuen actualment en parcel·les on s'admeten fins a quatre plantes.
- Altres disposicions:
  - a) El desenvolupament del sector requereix un informe previ de la Direcció General d'Energia i Mines de la Generalitat que certifiqui que no existeix ni està autoritzada cap activitat minera en el subsòl de les àrees edificables del sector. En cas que en la zona qualificada com a verd de cessió en els plànols d'ordenació O-03 s'hi vulgui edificar un equipament, aquest requerirà un informe favorable específic de l'Institut Geològic de Catalunya.
  - b) Es preservarà el valor ambiental i paisatgístic del torrent que desemboca als Horts de Sant Antoni.
  - c) Atès que el sector se situa a una cota alta respecte el nucli urbà existent i respecte al riu, l'ordenació proposada garantirà la integració paisatgística del nou teixit urbà.
  - d) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.



- e) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.
- f) D'acord amb la legislació urbanística vigent, els sòls dins el sector amb pendents superiors al 20% no es poden edificar.

## **SUD-02a,b Cornet – Les Granges**

### Objectius:

Aquest sector discontinu completa i delimita el creixement al nord-est del nucli urbà de Sallent. D'una banda, convertir la vall del riu Cornet a la seva arribada al nucli urbà de Sallent en una zona d'equipaments i parcs que contribueixi a la transició amb l'espai natural. En aquest subàmbit, també acana de configurar la trama urbana al peu del turó de les Forques, al llarg del carrer Mestre Vilà. D'altra banda, desenvolupa l'àrea de les Granges, per tal de donar continuïtat a la trama urbana entre el Poble Nou, el futur sector de Puig Bo i el camí del Pal.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 7,17 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,11 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 8.000 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb el principal. L'àmbit d'equipaments públics es destinarà exclusivament a usos esportius, segons regulació article 35 i següents.
- Densitat d'habitatges: 16 hab/ha
- Nombre màxim d'habitatges: 118
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 24,91% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, que té caràcter vinculant, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats. Aquesta reserva inclou el 13,13 % corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) el 39,0% de la superfície total de l'àmbit per equipament, amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, que té caràcter vinculant, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats. Es destinarà exclusivament a usos esportius.
  - c) el sòl qualificat de sistema hidrològic en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - d) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació:
  - a) Al llarg del carrer Circumval·lació l'edificació s'alinejarà a vial, harmonitzant-se amb les tipologies pròpies del barri del Poble Nou.
  - b) En la part alta de la zona de les Granges i al peu del turó de les Forques, en la volta del carrer Mestre Vilà, l'edificació correspondrà a blocs aïllats.
  - c) L'edificació no superarà planta baixa i dues plantes pis en tot el sector.

- d) La nova mansana donant al carrer Mestre Vilà adjacent a una mansana ja existent d'habitatges unifamiliars acollirà exclusivament tipologies edificatòries unifamiliars.
- Altres disposicions:
  - a) El desenvolupament del sector requereix un informe previ de la Direcció General d'Energia i Mines de la Generalitat que certifiqui que no existeix ni està autoritzada cap activitat minera en el subsòl de les àrees edificables del sector. En cas que en la zona qualificada com a verd de cessió en els plànols d'ordenació O-03 s'hi vulgui edificar un equipament, aquest requerirà una informe favorable específic de l'Institut Geològic de Catalunya.
  - b) Atès que l'àrea de les Granges se situa a una cota alta respecte el nucli urbà existent i respecte al riu, l'ordenació proposada garantirà la integració paisatgística del nou teixit urbà.
  - c) La urbanització de l'espai viari i dels espais lliures potenciarà la continuïtat del parc urbà del Cornet, i la connexió per a vianants entre el turó de les Forques, el curs del Cornet i el camí del Pal, així com els recorreguts que s'endinsen cap al territori rural d'acord amb el plànol *O-04\_U d'Estructura Urbana* del POUM.
  - d) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
  - e) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments. Els possibles equipaments que s'hi proposin han de preservar i potenciar el valor connector de la vall del riu Cornet.
  - f) L'àrea de la vall del riu Cornet situada al nord del sector no és edificable degut als riscos geològics, tal i com queda grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.
  - g) D'acord amb la legislació urbanística vigent, els sòls dins el sector amb pendents superiors al 20% no es poden edificar.
  - h) L'ordenació de l'edificació haurà de considerar les zones d'inundabilitat del riu Cornet d'acord amb el plànol *O-08 Inundabilitat*, ja sigui en la disposició dels volums o en l'adopció de mesures de protecció.
  - i) El sòl qualificat d'espai lliure en aquest sector no es podrà destinar a equipaments.

### **SUD-03 Rocaus**

#### Objectius:

Crear un barri residencial que contribueixi a conformar la riba dreta del Llobregat com un nucli urbà vertebrat. El sector de Rocaus crearà el parc de la mina de Rocaus, connectant-lo amb el nou barri dels Horts. Arranjarà també el torrent de l'Ollé per tal de convertir-lo en un accés per a vianants entre l'antiga carretera i la futura estació de ferrocarril. El sector posarà en valor diversos elements patrimonials (el pont del Bagant i la mina de Rocaus, vinculats a la Sèquia, o el Fortim, com a mirador sobre Sallent).

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 5,25 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,26 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 13.425 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb el principal.

- Densitat d'habitatges: 24 hab/ha
- Nombre màxim d'habitatges: 124
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m2 de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m2 de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 43,36% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats. Aquesta reserva inclou el 18,84 % corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) el 5,0% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments. La ubicació d'aquesta superfície es localitzarà a la part sud de l'àmbit, més pròxima a la rotonda d'accés al sector. El seu ús i característiques estaran condicionades a les determinacions dels informes i estudis geològics.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació:
  - a) El sector podrà combinar la tipologia de blocs, aïllat o alineats a vial, i la de cases unifamiliars, en filera o aïllades.
  - b) L'edificació no superarà la planta baixa i dues plantes pis. Es podrà admetre la planta baixa i tres plantes pis, pels edificis que donen façana a la C-16, sempre que es justifiqui una millor ordenació del sector.
- Altres disposicions:
  - a) El desenvolupament del sector requereix un informe previ de la Direcció General d'Energia i Mines de la Generalitat que certifiqui els límits de l'antiga Mina Enrique, de manera que cap de les àrees proposades com edificables es trobi damunt d'aquesta antiga explotació. L'àrea grafiada com a no edificable temporalment per motius geològics en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 requerirà per ser desenvolupada un informe favorable de l'Institut Geològic de Catalunya. El sector es podrà desenvolupar en dues fases en cas que en el moment d'iniciar-ne el desenvolupament, les dades sobre subsidències no siguin suficients per a permetre l'edificació de l'esmentada àrea.
  - b) La urbanització del torrent de l'Ollé preveurà la creació d'accessos per a vianants entre l'antiga carretera i el pont del Bagant, tant a peu, com per mitjans mecanitzats. El sector de Rocaus obtindrà la cessió del pati posterior de la finca número 6 del carrer del Pont, adjacent al propi sector, i l'urbanitzarà per tal de permetre la connexió entre l'arribada del torrent de l'Ollé i el carrer Carretera.
  - c) La urbanització del parc de Rocaus cercarà a posar en valor l'antic traçat de la Sèquia, des de la mina de Rocaus, fins al pont del Bagant, i potenciarà el recorregut tant cap al carrer de la Font com cap al futur barri del Horts, d'acord amb el plànol *O-04\_U d'estructura urbana* del POUM.
  - d) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
  - e) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.

- f) L'àrea situada al nord del torrent de l'Ollé no és edificable degut als riscos geològics, tal i com queda grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, però s'hi poden ubicar cessions per a equipaments.
- g) D'acord amb la legislació urbanística vigent, els sòls dins el sector amb pendents superiors al 20% no es poden edificar.
- h) La connexió entre el Pont de la Concòrdia i el carrer Balmes, a través d'un vial subterrani, no constitueix una càrrega pel sector.

#### **SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest**

##### Objectius:

Aquest sector discontinu transforma, per una banda, l'actual runam de la Botjosa en polígon industrial integrat en la nova gran àrea d'activitats econòmiques de Sallent, i de l'altra, obté com a cessió d'espai lliure el marge dret del torrent dels Plans de la Sala reforçant la protecció de l'àmbit d'interès natural de la Corbatera. També permet obtenir com a cessió per a sistema d'espais lliures i equipaments la franja adjacent al traçat del ferrocarril i per la qual circula la Sèquia de Manresa.

##### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 33,25 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 83.125 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'industrial. L'ús comercial s'admet d'acord amb les restriccions establertes en l'article 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. S'admetran els usos compatibles amb el principal. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 54,5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats. Aquesta reserva inclou el 29,16 % corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) el 7,5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments. Aquesta reserva inclou el 2,41 % corresponent als equipaments amb pendents superiors al 20%.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: l'edificació no superarà la planta baixa i planta pis, amb una alçada reguladora màxima d'11 metres.
- Altres disposicions:
  - a) El desenvolupament del polígon suposarà la supressió del runam de la Botjosa, que haurà de fer-se amb les garanties mediambientals necessàries, d'acord amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. L'eliminació d'aquest runam no serà considerada com una simple càrrega urbanística del sector, sinó que serà prèvia al seu desenvolupament.
  - b) L'àmbit de cessió dels Plans de la Sala s'arranjarà com espai lliure rural, reforestant els marges del torrent, creant recorreguts en el marc del Pla Especial de la confluència Llobregat – Gavarresa previst en el POUM, i permetent el manteniment d'activitats agrícoles. El tractament d'aquest espai s'orientarà a garantir la seva funció de connectivitat ecològica.

- c) El sector recuperarà i arranjarà el recorregut de la Sèquia de Manresa al llarg del traçat del ferrocarril d'acord amb les directrius del Pla Especial del Parc Patrimonial de la Sèquia. En aquest sentit, les futures naus industrials hauran de configurar una façana urbana donant al recorregut de la Sèquia i la línia de ferrocarril.
  - d) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
  - e) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.
  - f) En cas que en el moment del seu desenvolupament, el sistema de sanejament del municipi no tingués capacitat suficient per absorbir les noves aportacions d'aigües residuals generades pel sector al no haver-se dut a terme l'ampliació de l'EDAR existent, aquest consideraria la necessitat d'implantar una EDAR pròpia d'acord amb els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua.
  - g) El pla parcial del sector garantirà l'accessibilitat des de vial públic a la reserva de sòl prevista amb destí a equipament polivalent.
- Prèviament al desenvolupament d'aquest sector, caldrà comptar amb l'aprovació d'una figura d'avanç de planejament al front oest de l'autovia C-16, entre les instal·lacions de la mina i la gasolinera, que garanteixi la seva ordenació unitària i de conjunt de tota l'àrea industrial i de serveis prevista, així com també del seu front sobre l'autovia. La delimitació d'aquest avanç de pla comprèn els sectors SMU-08a, SMU-09, SUD-04a i SUD-05a.
  - El sector assumirà la part proporcional de la càrrega corresponent a l'adquisició de sòl i construcció de la nova rotonda i enllaços al mateix costat oest de la C-16. Aquesta càrrega s'ha d'imputar proporcionalment a l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors afectats, càlcul que caldrà distribuir-se en el document d'avanç.

### **SUD-05a,b Torrent Mas de les Coves**

#### Objectius:

Aquest sector discontinu, d'una banda, completa la nova àrea d'activitats econòmiques de Sallent i la delimita mitjançant la creació del parc lineal del Torrent de les Coves, el qual, integrant les peces aïllades de Cal Pagès i Cal Lleó, reforça la connexió per a vianants entre ambdues bandes de l'autopista, fent possible l'important recorregut cultural i paisatgístic entre el nucli antic de Cabrianes, la fàbrica històrica de Can Berenguer, Cal Pagès com entrada a l'espai de la Corbatera, l'accés de Mas les Coves a la Sèquia de Manresa i la sortida del camí cap al Poblat Ibèric del Cogulló.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 10,97 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 49.365 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'industrial, el comercial i el terciari. L'ús comercial s'ajustarà a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials. S'admetran els usos compatibles amb els principals, entre ells l'ús hotel·ler i de restauració. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 28,8% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels

ajustos que resultin justificats. Aquesta reserva inclou el 4,52 % corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.

- b) el 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments
- c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: les edificacions podran tenir tres plantes amb una alçada reguladora màxima d'11 metres.
- Altres disposicions:
  - a) La urbanització del parc rural de Mas de les Coves tractarà els entorns de Cal Pagès com un punt d'entrada a l'àmbit natural de la Corbatera, millorarà el pas subterrani per sota l'autovia C-16 per tal de potenciar-lo com a recorregut lúdic, s'articularà amb els espais lliures adjacents de Cal Lleó, i connectarà amb el camí que puja fins a trobar la Sèquia de Manresa, d'acord amb el plànol d'estructura urbana del POUM.
  - b) El sector cedirà els horts de la Butjosa com a espai lliure periurbà, arrançant l'espai per tal que pugui ser objecte de concessions que recuperin l'horticultura en aquesta àrea.
  - c) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
  - d) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.
  - e) En cas que en el moment del seu desenvolupament, el sistema de sanejament del municipi no tingués capacitat suficient per absorbir les noves aportacions d'aigües residuals generades pel sector al no haver-se dut a terme l'ampliació de l'EDAR existent, aquest consideraria la necessitat d'implantar una EDAR pròpia d'acord amb els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Prèviament al desenvolupament d'aquest sector, caldrà comptar amb l'aprovació d'una figura d'avanç de planejament al front oest de l'autovia C-16, entre les instal·lacions de la mina i la gasolinera, que garanteixi la seva ordenació unitària i de conjunt de tota l'àrea industrial i de serveis prevista, així com també del seu front sobre l'autovia. La delimitació d'aquest avanç de pla comprèn els sectors SMU-08a, SMU-09, SUD-04a i SUD-05a.
- El sector assumirà la part proporcional de la càrrega corresponent a l'adquisició de sòl i construcció de la nova rotonda i enllaços al mateix costat oest de la C-16. Aquesta càrrega s'ha d'imputar proporcionalment a l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors afectats, càlcul que caldrà distribuir-se en el document d'avanç.

### **SUD-06a,b Ampliació Illa Sud**

#### Objectius:

Aquest sector discontinu, amplia el polígon Industrial Illa Sud seguint la mateixa lògica d'ordenació de la zona industrial existent per tal de completar la principal àrea d'activitats econòmiques de Sallent. L'objectiu d'aquesta ampliació és també fer possible el trasllat de l'empresa PROMEBA, actualment situada entre l'àrea dels Plans de la Sala i els aiguamolls de la Corbatera, per tal de poder alliberar d'edificacions aquest important connector ecològic.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 7,46 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

- Sostre total: 52.220 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'industrial. L'ús comercial s'admet d'acord amb les restriccions establertes en l'article 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. S'admetran els usos compatibles amb el principal, entre ells l'ús hotel·ler i de restauració. No s'admet l'ús residencial.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 11,30 % de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
  - b) el 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: les edificacions tindran una alçada reguladora màxima d'11 metres.
- Altres disposicions:
  - a) L'àmbit de cessió dels Plans de la Sala s'arranjarà com espai lliure rural, creant recorreguts en el marc del Pla Especial de la confluència Llobregat – Gavarresa previst en el POUM, i permetent el manteniment d'activitats agrícoles. El tractament d'aquest espai s'orientarà a recuperar la seva funció de connectivitat ecològica.
  - b) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
  - c) En la mesura que l'objectiu del sector és el trasllat de l'empresa PROMEBA, en el projecte de reparcel·lació s'aplicaran els coeficients de ponderació segons la localització de les parcel·les aportades previstos per als polígons discontinus en la legislació urbanística vigent per tal d'afavorir que la parcel·la resultant que correspongui a l'esmentada empresa permeti el desenvolupament de la seva activitat.
  - d) En l'ordenació del subàmbit d'ampliació del polígon industrial Illa Sud es tindrà en compte l'existència del Mas de l'Illa, edifici inclòs en el llistat de béns protegits de Sallent, que caldrà preservar.
  - e) En cas que en el moment del seu desenvolupament, el sistema de sanejament del municipi no tingués capacitat suficient per absorbir les noves aportacions d'aigües residuals generades pel sector al no haver-se dut a terme l'ampliació de l'EDAR existent, aquest consideraria la necessitat d'implantar una EDAR pròpia d'acord amb els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua.

## **SUD-07 Cal Lleó**

### Objectius:

Reordenar l'estació de servei, les seves activitats complementàries i els aparcaments vinculats per tal d'articular-los amb el futur parc de Mas de les Coves.

### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 2,17 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,46 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 10.000 m<sup>2</sup>

- Usos: Estació de servei i activitats complementàries (usos comercial, recreatiu, restauració, hotelier i magatzems). No s'admet l'ús residencial.
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 41,2% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures.
  - b) el 5,0% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: l'edificació no superarà la planta baixa i dues plantes pis.
- Altres disposicions: la urbanització dels espais al voltant de l'estació de servei, preveuran l'adequada localització dels aparcaments per tal de permetre una bona relació entre les activitats de restauració i el futur parc de Mas de les Coves. Així mateix es preservarà una franja de protecció en contacte amb el torrent de Mas de les Coves.

### **SUD-08 Cabrianes Est**

#### Objectius:

Aquest sector delimita el creixement del nucli cap a l'est a través de la creació d'un parc perimetral.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 3,21 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 6.431 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 20 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 64
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 46,7% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
  - b) el 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: les edificacions no superaran la planta baixa i un pis. Entre el carrer Jacint Verdaguer i la carretera de Cabrianes a Artés, la tipologia dels habitatges serà de cases unifamiliars aïllades. S'admetrà la tipologia d'habitatge plurifamiliar aïllat en les edificacions alineades al nou vial paral·lel al carrer Reial, admetent excepcionalment l'alçada de PB+2PP per l'edifici més proper a la cantonada amb el carrer Orient.



- Altres disposicions:
  - a) La urbanització del parc crearà un recorregut perimetral al voltant del nucli urbà des de la masia de Cal Calicó, situada al final del carrer Jacint Verdaguer, fins a la sortida del camí cap a Fussimanya.
  - b) En la urbanització del parc es valorarà l'interès de conservar les edificacions de l'antiga masia. En tot cas, caldrà preservar l'Om d'aquesta masia.
  - c) En l'ordenació de l'àrea edificable al llarg del nou carrer que unirà el carrer de Jacint Verdaguer amb el carrer dels Til·lers, els volums edificats se separaran per espais lliures públics que permetin la connexió del parc perimetral del sector amb el carrer Orient i amb els espais lliures previstos al voltant de la masia Manso Masferrer.
  - d) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
  - e) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.

### **SUD-09 Cabrianes Sud**

#### Objectius:

Aquest sector completa l'extensió del teixit urbà al sud de Cabrianes tot creant un parc de transició amb la plana agrícola meridional.

#### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 2,75 Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 5.500 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal el residencial. S'admetran els usos compatibles amb els principals.
- Densitat d'habitatges: 23 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitatges: 63
- Superfície mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollit a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial:
  - a) Per a habitatges de règim ordinari o especial: 20% del sostre destinat a habitatge.
  - b) Per a habitatges de preu concertat: 10% del sostre destinat a habitatge
- Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:
  - a) el 48,4% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a espais lliures, d'acord amb la ubicació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000, sens perjudici dels ajustos que resultin justificats.
  - b) el 5% de la superfície total de l'àmbit es destinarà a equipaments.
  - c) el sòl qualificat de sistema viari
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació
- Condicions d'edificació: l'edificació s'harmonitzarà amb l'ordenació de cases entremetgeres en filera de les mansanes situades al nord del sector, i no superarà la planta baixa i dues plantes

pis. El sòl residencial del front nord que confronta amb el PAU-09 Cabrianes III (antic PA-12) es desenvoluparà d'acord amb la clau 2b.1.

– Altres disposicions:

- a) La vialitat indicada en el plànol d'ordenació a escala 1/2000 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
- b) Els sòls de cessió grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 poden correspondre a cessions d'espai lliure o equipaments.

## **CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **SEC. I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 92. Definició del sòl no urbanitzable**

Aquest Pla classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals o ambientals, o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o el planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà.

Les activitats que es desenvolupen en sòl no urbanitzable (agrícoles, ramaderes i forestals, principalment) són estratègiques de cara a la gestió del territori.

#### **Article 93. Protecció del paisatge**

1. En el sòl no urbanitzable es redactaran tres plans especials urbanístics (l'àmbit dels quals es delimita en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable) per preservar i potenciar espais d'interès natural o per regenerar determinats espais rurals degradats. Els objectius d'aquests plans especials són els següents:

##### **PE-01 Parc fluvial de la confluència Llobregat – Gavarresa**

Crear el parc fluvial de Sant Amanç per tal de preservar ecològicament i paisatgísticament l'espai d'interès natural format pels aiguamolls de la Corbatera, el tram final del torrent dels Plans de la Sala i la confluència del riu Llobregat amb la riera Gavarresa. El Pla especial preveurà la regeneració ambiental de l'àrea (amb les actuacions de plantació de bosc de ribera que puguin resultar necessàries). El Pla especial promourà un ús lúdic d'aquest àmbit respectuós amb la seva preservació ambiental, mitjançant la identificació i valorització dels principals elements d'interès natural i cultural de l'àmbit, mitjançant la definició de recorreguts, mitjançant la regulació i habilitació del accessos, etc. La fàbrica Can Berenguer, l'assentament de cal Pagès i l'Hostal del Camp s'habilitaran com a punts privilegiats d'accés. Es potenciaran dos recorreguts longitudinals, un a cada banda del riu, fins al pont de Cabrianes. Es considerarà la possibilitat d'una pasarel·la per a vianants sobre la riera Gavarresa.

##### **PE-02 Parc de la riera de Soldevila**

La regeneració de la riera de Soldevila suposarà, en primer lloc, la previsió de les obres d'impermeabilització necessàries (resultant de l'estudi hidrogeològic), per evitar les filtracions d'aigües i evitar la seva salinització. El Pla especial també preveurà actuacions de regeneració paisatgística en els marges del curs fluvial, amb eventuais plantacions, i integrant acuradament la cinta transportadora de potassa. Es crearà un recorregut longitudinal a la riera des del riu Llobregat (on eventualment es pot plantejar una passarel·la per a vianants fins al Guix), considerant la possibilitat d'un pas per sota l'autovia fins arribar als horts i enfilant-se fins a trobar al pas per sota el tren que condueix a l'aqueducte del Vilar. Aquest recorregut longitudinal enllaçarà amb els diversos recorreguts transversals d'acord amb el plànol d'estructura urbana del POUM: el passeig fluvial, el provinent de la Rampinya pel parc de Soldevila, el provinent de la Rampinya seguint l'antiga Sèquia, etc. El Pla especial definirà les condicions de restauració de l'Aqueducte del Vilar i la continuïtat amb camins rurals cap a Santpedor i el Poblats Ibèric del Cogulló.

##### **PE-03 Regeneració de la Carrerada**

Recuperar com a feixes per a l'ús agrícola les diverses plataformes creades a l'inici de la Carrerada, a través de l'eliminació de les restes de formigó i materials metàl·lics provinents de les activitats suprimides i que encara n'impedeixen el seu possible cultiu.

2. L'Ajuntament facilitarà la recuperació de la vegetació autòctona en aquelles plantacions d'explotació forestal en desús, mitjançant l'aportació d'informació als propietaris i altres mecanismes que consideri adequats.

3. En les actuacions de reforestació que es portin a terme s'utilitzaran espècies pròpies de la zona.
4. Els arbres aïllats amb diàmetre superior a 40 cm que no formen masses forestals compactes s'hauran de conservar sense distinció d'espècies. Excepcionalment, i prèvia autorització de la corresponent llicència municipal, es podran tallar per motius de risc justificat (risc de caiguda, propagació de plagues, propagació d'incendis...).
5. No es permet la col·locació de cartells i tanques de publicitat o materials anàlegs, llevat de petits indicadors de senyalització de camins, itineraris d'interès, etc., que es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, dimensió i col·locació.
6. Queda prohibida la modificació del perfil del terreny mitjançant moviments de terres, reompliments, excavacions, talls de roca o similars, excepte en aquells casos que es tracti d'actuacions incloses en un projecte que compti amb la corresponent llicència municipal (col·locació de tanques, restauració de camins i pistes, etc.) o bé en projectes de millora de parcel·les de conreu que compleixin els requisits del decret 396/2006, sobre millora de finques rústiques.

#### **Article 94. Camins rurals**

1. L'obertura de nous camins o vies rurals requeriran l'autorització expressa del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
2. Tota la xarxa de camins del municipi, siguin de titularitat pública o privada, haurà de restar lliure al pas, si bé poden incorporar tanques de control de bestiar en règim de pastura.
3. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 10% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
4. L'obertura de camins en cornisa, en carenes o que incideixin en llocs de vistes panoràmiques requerirà per a l'obtenció de llicència municipal un estudi específic sobre el seu impacte paisatgístic.
5. Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable i les de caràcter provisional permeses per aquesta normativa es separaran com a mínim 5 m. de l'eix del camí.
6. Qualsevol actuació d'obertura, ampliació o modificació de camins i senders requerirà de llicència municipal. Aquestes actuacions es subjectaran al procediment establert a l'article 54 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 95. Unitats mínimes de conreu i de producció forestal**

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, la qual estableix, per al municipi de Sallent, les unitats mínimes següents:
  - Terrenys agrícoles de secà: 4,50 ha.
  - Terrenys agrícoles de regadiu: 1,00 ha.
  - Terrenys forestals: 25 ha.
2. Correspon al Departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia la concessió d'autoritzacions de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu i forestal, així com la realització de rompudes en sòl forestal per iniciar activitats agrícoles.

#### **Article 96. Indivisibilitat de les finques**

1. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal aplicable. S'exceptuen:
  - Les parcel·les segregades inferiors a la unitat mínima de conreu amb la condició que els lots resultants de la divisió s'agrupin amb finques contigües, i la finca matriu resultant quedi amb una superfície superior a la unitat mínima.
  - Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb la unitat mínima s'afegeixi a una altra finca amb la qual confronti.
2. Es prohibeixen de manera específica les divisions o les segregacions de terrenys en els següents supòsits:
  - Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en la legislació corresponent, exceptuant els casos esmentats al punt anterior.
  - Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
  - Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.

#### **Article 96bis. Categories en sòl no urbanitzable d'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals**

1. D'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) el sòl no urbanitzable es classifica en tres categories:
  - sòl de protecció especial
  - sòl de protecció territorial
  - sòl de protecció preventiva

El plànol O-02\_PTPCC delimita aquestes diverses categories en sòl no urbanitzable.

Les disposicions que estableix la normativa del PTPCC per a cada una d'aquestes categories complementen la regulació de les zones en sòl no urbanitzable que estableix aquest POUM i són d'obligat compliment.

2. L'article 2.7 de la normativa del PTPCC regula els sòls de protecció especial, en els quals es restringeixen les edificacions de nova planta, les formes intensives d'explotacions agrícoles i ramaderes, i es fixen condicions específiques per a la implantació de noves infraestructures, per la restauració d'activitats extractives i per al tractament dels marges i límits de parcel·les.
3. L'article 2.9 de la normativa del PTPCC regula els sòls de protecció territorial, en els quals es distingeixen quatre tipus, tres dels quals estan presents al municipi de Sallent:
  - sòls d'interès agrari i/o paisatgístic
  - sòls de preservació de corredors d'infraestructures
  - sòls de riscos i afectacions
4. L'article 2.11 de la normativa del PTPCC regula els sòls de protecció preventiva.
5. L'article 2.5 de la normativa del PTPCC regula aspectes relacionats amb la implantació de noves edificacions en les diverses categories de sòl no urbanitzable.

### **Article 96ter. Franja de protecció contra incendis**

Les urbanitzacions que no tinguin continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada a comptar del seu perímetre exterior, la qual ha d'estar permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esprogadas (segons el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis).

## **SEC. II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Article 97. Zones en sòl no urbanitzable**

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en sis zones, la regulació detallada de cadascuna de les quals s'estableix en els articles que segueixen.
2. Les categories en sòl no urbanitzable previstes en aquest POUM són:
  - Agrícola (clau 15)
  - Protecció d'horts (clau 16)
  - Forestal (clau 17)
  - Interés natural i paisatgístic (clau 18)
  - Dipòsits salins (clau 19)
  - Activitats col·lectives en medi rural (20)

### **Article 98. Zona agrícola (clau 15)**

1. Definició. Comprèn aquells terrenys que reuneixen condicions favorables per al desenvolupament de l'activitat agrícola. Són objecte de protecció per les presents Normes que els sotmet a la regulació encaminada a restringir les activitats que puguin perjudicar el seu aprofitament agrícola.
2. Dins les àrees agrícoles es distingeixen dos categories. Aquestes categories són les següents:
  - Agrícola extensiva (subclau 15a)
  - Agrícola en matriu forestal (subclau 15b)
3. Els usos principals són l'agrícola i el ramader.
4. Els usos compatibles inclouen, entre d'altres:
  - Usos mediambientals.
  - Usos recreatius.
  - Usos dotacionals.
  - Usos extractius a cel obert subjectes sempre als preceptius informes tècnics i ambientals per justificar-ne la necessitat de l'emplaçament i la viabilitat tècnica i el baix impacte ambiental. Els usos extractius a cel obert estan prohibits en tots aquells sòl agrícoles qualificats amb el subíndex (p) que reconeix el valor paisatgístic d'aquests terrenys degut al seu emplaçament. La seva autorització està vinculada a la prèvia tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic.
  - Usos residencials, que només inclouen els habitatges familiars i l'allotjament de persones treballadores temporeres directa i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals i els habitatges familiars que la legislació urbanística admet en masies i cases rurals incloses en el catàleg que preveu l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme.
  - Usos turístics, que inclouen tots aquells establiments turístics admesos per la legislació urbanística en el sòl no urbanitzable, els quals poden ser autoritzats en els termes i condicions establerts pels articles 51 i 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme i per la legislació sectorial.

- Usos terciaris de restauració i activitats d'educació en el lleure que admet l'article 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme en masies i cases rurals incloses en el catàleg que preveu l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme.
  - Usos propis dels sistemes d'espais lliures i dotacionals que es desenvolupin sobre sòls de titularitat pública (o excepcionalment privada però al servei de tota la comunitat), amb qualificació urbanística de sistemes d'espais lliures o d'equipaments.
  - Els usos previstos a l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. Es consideren usos incompatibles aquells que puguin suposar una disminució de la potencialitat agrícola o bé una pèrdua de valors paisatgístics, naturals i culturals.
6. Condicions d'ordenació i d'edificació de l'habitatge unifamiliar de nova construcció que estigui directament i justificadament associat a una explotació agrícola, ramadera o rústica:
- a) L'autorització de nous habitatges s'ajustarà als supòsits i requisits previstos als articles 47.6.b del Text refós de la Llei d'urbanisme; i 50 del Reglament de la Llei d'urbanisme..
  - b) El volum màxim edificable de 1.000m<sup>3</sup>.
  - c) L'alçada màxima dels edificis no sobrepassarà els set metres (7m) del nivell del sòl, corresponents a planta baixa i una planta pis.
  - d) La separació mínima a tots els límits de la finca serà de deu metres (10m).
  - e) A més de les condicions anteriors i amb la finalitat d'aconseguir la correcta integració de les construccions a l'entorn natural i amb el paisatge, s'han de complir les següents pautes constructives:
    - S'utilitzarà a l'acabat de les façanes i coberta qualsevol material amb característiques cromàtiques i de textura que no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i el paisatge.
    - S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos a d'altres afegits a la coberta amb materials diferents als d'aquesta.
    - Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes comportarà la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials emprats a l'entorn en que es inserit, acompanyant-se d'estudis volumètrics i cromàtics de l'habitatge projectada en relació amb el seu entorn.
  - f) Amb la finalitat de que no s'introdueixin elements estranys o contradictoris amb l'entorn on s'emplaça l'edificació, s'estableixen les següents mesures:
    - Es prohibeixen les tanques amb materials d'obra d'alçada superior a quaranta centímetres (0,40m), exceptuant les separacions de vies de circulació ràpida o de ferrocarrils.
    - En les zones on existeixin arbres, els edificis es realitzaran de tal manera que els afectin el mínim possible i, per a això, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació dels arbres o les mesures preses per a la seva protecció.
    - Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior al 50% de la superfície total construïda en planta. Amb aquest concepte es consideraran les zones pavimentades dels porxos.
    - La instal·lació de tancs o dipòsits es farà de forma que no siguin visibles des de qualsevol punt exterior de la finca.
  - g) En qualsevol cas, hauran de complir-se les determinacions sobre la prevenció de la formació de nuclis de població.

7. La regulació de les condicions d'ordenació i edificació dels habitatges unifamiliars rurals i les masies existents vindrà determinada pel Pla especial del Catàleg de Masies i cases. El mateix Pla podrà admetre la divisió horitzontal dels elements que hi figurin, en funció dels criteris que s'estableixin per a cada cas
8. Les instal·lacions de càmping o caravàning, es regularan d'acord amb el que disposa l'article 47.6 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

#### **Article 99. Zona de protecció d'horts (clau 16)**

1. Definició. Comprèn el sòl no urbanitzable que ha de ser objecte d'especial protecció per tal d'assegurar la continuïtat estricta dels seus valors agrícoles actuals. Correspon a les terres de conreu de regadiu, explotades comunament en petites parcel·les i en règim familiar.
2. Usos permesos. Només s'admetrà l'ús agrícola, permetent-se les instal·lacions dedicades a la protecció i climatització de les plantacions (hivernacles) i les casetes destinades a guardar els utensilis del camp segons els següents criteris:
  - a) Els hivernacles es construiran amb materials transparents, de tal forma que permetran el control del seu interior. La seva alçada màxima no superarà els tres metres (3m).
  - b) Les dimensions màximes de les casetes seran de nou metres quadrats (9m<sup>2</sup>) de la seva superfície en planta i alçada màxima de la coberta de tres metres (3m), exigint-se condicions de materials i acabats en les edificacions que no produeixin efectes discordants amb el paisatge.
  - c) Amb aquesta finalitat l'Ajuntament podrà redactar una ordenança que fixi el tipus concret d'edificacions per a cada zona o àrea. S'exigirà sol·licitar la llicència municipal adjuntant un plànol detallat i acotat de la situació de la finca en relació a elements del territori físicament identificables.
  - d) La implantació de qualsevol tipus d'edificació i altres instal·lacions en aquesta zona se subjectarà a les limitacions establertes en l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Article 100. Zona forestal (clau 17)**

1. Definició. Comprèn els sòls ocupats per masses arbòries respecte a les quals aquest POUM disposa la seva conservació i manteniment, per constituir un element bàsic en la caracterització de l'ambient natural i del paisatge.
2. Són d'aplicació les determinacions de la legislació en matèria forestal, i en particular la que fixa la unitat mínima forestal (UMF). Les finques d'extensió inferior al doble del mínim, tenen la condició d'indivisibles.
3. Usos permesos i règim urbanístic:
  - a) Només s'autoritzen les activitats i instal·lacions relacionades amb el manteniment dels valors forestals i les activitats silvícoles. S'admet l'ús de ramaderia extensiva.
  - b) Queden expressament prohibits els moviments de terres o anivellacions, amb l'excepció d'aquells que es puguin derivar de rompudes autoritzades dins els Plans Tècnics d'Aprofitament i Millora Forestal (PTGMF).
  - c) Queda expressament prohibida qualsevol instal·lació de tipus industrial, i no s'admet l'ús extractiu.
  - d) Es prohibeixen les tals d'arbres massives o puntuals que no responen a plans d'explotació forestal degudament autoritzats per l'Administració forestal o en absència de comunicació prèvia, havent-se d'assegurar, en tot cas, per raons d'interès públic-urbanístic, la permanència de masses forestals.



e) Es prohibeixen totes les construccions de nova planta i la rehabilitació i reconstrucció d'edificis abandonats o enrunats, encara que estiguin inclosos en el catàleg que preveu l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, que no obeeixin clarament a les necessitats de l'ús silvícola principal o a la recuperació d'un valor cultural que caldrà justificar en la sol·licitud de llicència.

f) En les zones pobres de vegetació s'autoritzaran processos de repoblació i regeneració de les masses forestals, però prohibint-se la utilització d'espècies estranyes a la zona.

g) Tota intervenció relacionada amb l'obertura de camins forestals haurà d'acompanyar informe previ de l'organisme competent de l'Administració i se sotmetrà a tràmit de llicència municipal, seguint el tràmit previst en l'article 49.d) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol

h) No s'autoritzarà el trànsit de vehicles en aquesta zona, excepte pels camins traçats.

i) Caldrà valorar l'excepcionalitat en el cas d'edificacions i construccions existents en zona forestal, que s'inclouguin dintre el futur Pla especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals, i serà aquesta figura la que determinarà aquelles condicions específiques que puguin contradir els apartats d'aquest article.

#### **Article 101. Zona d'interés natural i paisatgístic (clau 18)**

1. Definició. Es qualifiquen així els sòls que per les seves condicions naturals i paisatgístiques, presenten un alt valor ambiental que convé protegir. el seu estat actual, facilitant l'accés públic i.

2. Són àmbits de notable qualitat ambiental, sent necessari completar-los forestalment, facilitar-ne l'accés públic i el gaudi com a espais de lleure, tractant adequadament els camins i equipant-los eventualment amb les instal·lacions adequades a les finalitats recreatives.

3. S'admeten els usos agrícoles i forestals. No s'admeten les activitats extractives.

4. Queda prohibida tota edificació que vagi en contra dels objectius urbanístics regulats per a aquesta subzona a l'apartat anterior.

5. La consignació dels objectius de preservació i millora d'aquestes zones es farà mitjançant la realització per iniciativa pública de plans especials urbanístics d'aquests espais, que fixin mesures concretes, instruments i formes de gestió i execució adequades per a la seva realització, podent-se aplicar l'expropiació forçosa dels terrenys que es determinin d'interès públic dins del corresponent pla.

5. Així mateix, les entitats o organismes privats, d'interès dels quals sigui la promoció dels objectius ja esmentats, podran promoure els plans especials urbanístics adequats a aquest fi.

#### **Article 102. Zona de dipòsits salins (clau 19)**

1. Definició. Aquests sòls estan destinats a l'ús d'emmagatzemat de residus de materials provinents de l'extracció minera.

2. D'acord amb l'autorització ambiental de l'activitat minera en aquesta zona, s'han de prendre totes les mesures necessàries per a garantir la impermeabilitat dels dipòsits salins i evitar filtracions en els aqüífers.

3. L'atorgació de qualsevol autorització ambiental per a l'abocament de nous residus en la zona de dipòsits salins queda supeditada a la prèvia aprovació d'un Pla Especial que abordi els següents continguts:

a) La identificació dels àmbits, elements i valors que han de ser objecte de protecció, i si s'escau restauració, a partir de l'avaluació dels impactes ecològics i paisatgístics dels dipòsits salins, tant existents, com d'eventuals futurs abocaments, a nivell de l'entorn, així com del subsòl. Aquest estudi inclourà l'avaluació dels emplaçaments i condicions més idonis per a la realització de futurs abocaments dins la zona de dipòsits salins.

b) L'establiment de mesures precises de protecció ambiental d'acord amb la diagnosi realitzada enfocades a la restauració dels runams existents, les emissions a l'atmosfera, minimització i

recollida de les surgències salinitzades, la impermeabilització del subsòl i les afectacions paisatgístiques.

- c) L'establiment d'un programa d'actuacions per al desenvolupament de les diverses mesures de protecció i restauració previstes en el Pla Especial que fixi la prioritat i els terminis d'execució de cada una d'elles.
- d) La realització d'un estudi de viabilitat per a la implantació d'una planta de valorització de residus salins que permeti la progressiva supressió dels dipòsits.

### **Article 103. Zona d'activitats col·lectives en medi rural (clau 20)**

1. Definició. Es qualifiquen així els sòls que acullen activitats col·lectives d'interès públic, de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo previstes en l'apartat 4a de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. La implantació de noves activitats col·lectives es regularà d'acord amb l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i requerirà la redacció d'un pla especial que en precisi els usos i condicions d'edificació, així com el sistema d'accessos, la connexió a les diverses xarxes de serveis i la seva integració paisatgística.
3. El POUM reconeix i regula les següents peces destinades a activitats col·lectives en medi rural:
  - a) Camp de Vol (**clau 20.1**):
    - Volum màxim edificable: 22.500 m<sup>3</sup>
    - Ocupació màxima de les edificacions: 5.500 m<sup>2</sup>
    - Alçada reguladora màxima: 10 metres
    - En els plànols d'ordenació O-02 i O-03 es grafien les servituds aeronàutiques vinculades al funcionament del camp de vol, les quals limiten les alçades edificables dins el con d'aproximació a la pista d'aterratge.
    - El pla especial que es redacti ordenarà tant les edificacions existents, com les de nova implantació, garantirà la integració paisatgística de les construccions i estudiarà l'impacte ambiental de l'activitat.
  - b) Activitat de kàrting (**clau 20.2**):
    - Sostre màxim: 465 m<sup>2</sup> (1,047%)
    - Ocupació màxima de l'activitat: 44.410 m<sup>2</sup>
    - Alçada reguladora màxima: 3 metres
    - Longitud màxima de les pistes: 1.364 metres
    - Ús de les edificacions: exclusivament als serveis vinculats a la pràctica d'aquesta activitat, garatge per a vehicles dels socis, allotjament del director i els comissaris de curses.
    - Les modificacions d'aquesta activitat estan subjectes a l'informe de la Direcció General de Carreteres, informe favorable del qual serà preceptiu.
    - Aquesta activitat comporta l'obligatorietat d'establir mesures correctores encaminades a minimitzar l'impacte visual (arbrats, xiprers a les tanques perimetrals, etc), així com també, les mesures d'enjardinament interior.

## **SEC. III. REGULACIÓ DELS USOS**

### **Article 104. Regulació d'usos amb caràcter general**

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquest POUM, procurant el mínim impacte paisatgístic i no modificant els relleus existents.
2. En sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions, ni implantar altres usos que els admesos per l'article 47 de del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, amb les limitacions que estableix aquest POUM per a les diverses qualificacions previstes en el sòl no urbanitzable.
3. D'acord amb la legislació urbanística, al sòl no urbanitzable s'admeten, amb caràcter general, els usos especificats a continuació, així com les construccions vinculades a aquests usos, sempre que s'ajustin als requisits establerts per aquest POUM i per la legislació sectorial:
  - Usos i aprofitaments agrícoles, ramaders i forestals.
  - Hípiques, sempre que es vinculin a un habitatge preexistent.
  - Habitatge familiar, directament i justificadament associat a alguna de les activitats a què es refereix l'apartat anterior.
  - Usos d'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes de l'activitats agrícola o ramadera, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en medi rural.
  - Usos comercials que depenguin de les activitats agropecuàries i forestals. Aquests usos s'admetran limitat als productes que resultin dels processos d'obtenció, producció i/o transformació desenvolupats en la pròpia finca, directament vinculats a la seva activitat agropecuària i/o forestal.
  - Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
  - Activitats de turisme rural i usos de restauració tal i com queden regulats en els articles 51 i 55 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En qualsevol cas, s'admetran exclusivament en masies i cases rurals.
  - Educació ambiental.
  - Senderisme, cicloturisme i passejades a cavall.
  - Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - Ús de càmping. El seu ús vindrà vinculat a la tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic
  - Ús per a la producció d'energies renovables lligades a explotacions agrícoles o ramaderes.
  - En qualsevol cas, els usos admesos amb caràcter general en el sòl no urbanitzable són els previstos a l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i d'entre aquests, els que s'esmenten.
4. S'entenen com a incompatibles amb el caràcter del sòl no urbanitzable de Sallent els usos no especificats a l'article anterior i, de manera expressa, els següents:
  - Usos industrials o d'emmagatzematge que no corresponguin a les especificacions de l'apartat anterior del present article.
  - Habitatge no vinculat a l'explotació agrícola, ramadera o forestal, excepte en el cas de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.
  - Oficines.
  - Acampada no autoritzada segons la legislació sectorial vigent.
  - Activitats comercials, incloses l'exposició i venda de materials de construcció, mobles i vehicles, excepte les indicades en l'apartat anterior.

- Usos recreatius i esportius que suposin un impacte important per al medi, especialment en forma de fums, soroll i erosió.
  - Usos sanitaris, assistencials i socio-culturals que no hagin d'emplaçar-se de manera necessària en el medi rural.
  - Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries i ramaderes.
  - Tallers de reparació de vehicles.
  - Aparcaments, excepte els vinculats al lleure en la natura.
  - Hotels, restaurants, fondes, pensions, etc., exclosos els serveis ecoturístics i les excepcions contemplades en aquesta mateixa normativa (iniciatives de turisme rural que suposin la recuperació i conservació del patrimoni arquitectònic catalogat).
  - S'exceptua d'aquesta situació d'incompatibilitat urbanística les instal·lacions legalment implantades sobre el territori, i concretament els àmbits del Camp de vol (clau 20.1) i del kàrting (clau 20.2).
5. Els sòls classificats com a no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos. Les activitats preexistents legalment establertes que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'activitat, però en el moment en què es cessi l'ús per al qual estan autoritzades, hauran d'adequar-se a la nova regulació d'usos que estableixi el planejament aprovat.
6. L'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració i adequació de la instal·lació en el medi on s'ubiqui. En aquest sentit, serà necessari efectuar estudis sobre la captació d'aigua potable, el desguàs i la depuració de les aigües residuals i els accessos.

#### **Article 105. Regulació general dels usos agrícoles**

1. Es consideren activitats agrícoles les relacionades directament amb el cultiu de la terra.
2. El manteniment de l'activitat agrícola familiar té caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i de l'activitat econòmica del municipi de Sallent.
3. La construcció de magatzems i instal·lacions agrícoles serà permesa en les zones que així ho regulin.
4. El cultiu sota plàstic, en hivernacle o túnel, serà permès en les zones que així ho regulin.
5. Queda prohibida la transformació de terrenys forestals existents, en agrícoles, excepte si es tracta d'actuacions vinculades a l'execució de plans de prevenció d'incendis forestals aprovats, a la recuperació agrícola d'antigues zones feixades o a l'execució de Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal. En tot cas, aquesta operació restarà sotmesa a les autoritzacions sectorials previstes en la legislació vigent.
6. Es podran portar a terme millores en parcel·les agrícoles amb aportació de terres procedents d'excavacions de perfil natural, seguint les estipulacions del decret 396/2006.
7. Coberts, magatzems, casetes d'eines i hivernacles: són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, activitats eqüestres o similars, i hauran de complir les condicions següents:
  - Els coberts i magatzems s'ajustaran als següents paràmetres:
 

Cal acreditar una finca mínima d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta o 4,5 ha. de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de volum edificable de 1.250 m3.

L'alçada màxima permesa és de 6 m. en planta baixa, excepte les sitges agrícoles i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.

En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i es plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, per tal de mitigar l'impacte visual de la construcció. En el sectors ubicats al nord del terme municipal es recomana la plantació de fileres de xiprers, com és tradicional al conjunt de la comarca.

Els coberts per l'ús eqüestre tindran una superfície màxima de 160 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 3 m. Només es permet 1 cobert per cada 12.500 m<sup>2</sup> de superfície en propietat. La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.

- Les casetes per a eines associades als horts tindran una superfície màxima construïda de 6 m<sup>2</sup> en una sola edificació, amb una alçada màxima de 3 m., i se situaran adossades als murs de pedra o bé als límits dels horts. Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes hauran de presentar tonalitats cromàtiques terroses. Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per elaborar barraques d'eines, així com els tancaments dels espais d'horts.
- Els hivernacles se situaran a una distància mínima de 3 m. del límit de la finca, tindran una alçada màxima de 5 m., i no podran ocupar més del 30% de la superfície de la finca.

Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.

En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.

Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.

## 5. Regulació específica dels usos agrícoles

- Finca mínima de 10.000m<sup>2</sup> (1Ha) per a usos agrícoles.
- Les edificacions hauran de separar-se com a mínim deu metres (10m) dels límits de la finca.
- L'alçada màxima de qualsevol element de l'edificació serà de nou metres (9m), excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions, l'alçada de les quals sigui necessàriament superior.
- En tots aquests edificis es procurarà un correcte acabat exterior, no admetent-ne les parets i cobriments amb materials que suposin atemptat a les condicions naturals del paisatge i exigint-se el seu revestiment amb colors que siguin adequats. Amb aquesta finalitat podrà exigir-se la inclusió de plantacions d'arbres que formin barreres visuals respecte dels edificis en qüestió.
- En les instal·lacions destinades a la transformació agrícola o forestal, les superfícies construïdes superiors a 4.000m<sup>2</sup> hauran d'adoptar sistemes d'emmagatzematge i regulació de les aigües pluvials a raó de 0,25m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> edificat.
- En cas de superar els l·lindars establerts en l'article 68.8 del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estarà a la tramitació de l'article 48 de del Text refós de la Llei d'urbanisme.

## Article 106. Regulació general dels usos ramaders

1. Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics (gosses, hípiques i similars).

2. Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent.
3. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, excepte en l'àmbit de sistema fluvial, i sempre que:
  - La càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió del terreny.
  - Els terrenys no hagin estat afectats per incendis en anys recents.
  - Es tracti de zones repoblades recentment o en procés de regeneració.
4. Coberts, magatzems, casetes d'eines i hivernacles: són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, activitats eqüestres o similars, i hauran de complir les condicions següents:

- Els coberts i magatzems s'ajustaran als següents paràmetres:

Cal acreditar una finca mínima d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta o 4,5 ha. de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de volum edificable de 1.250 m<sup>3</sup>.

L'alçada màxima permesa és de 6 m. en planta baixa, excepte les sitges agrícoles i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.

En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i es plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, per tal de mitigar l'impacte visual de la construcció. En el sectors ubicats al nord del terme municipal es recomana la plantació de fileres de xiprers, com és tradicional al conjunt de la comarca.

Els coberts per l'ús eqüestre tindran una superfície màxima de 160 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 3 m. Només es permet 1 cobert per cada 12.500 m<sup>2</sup> de superfície en propietat. La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.

- Les casetes per a eines associades als horts tindran una superfície màxima construïda de 6 m<sup>2</sup> en una sola edificació, amb una alçada màxima de 3 m., i se situaran adossades als murs de pedra o bé als límits dels horts. Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes hauran de presentar tonalitats cromàtiques terroses. Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per elaborar barraques d'eines, així com els tancaments dels espais d'horts.
- Els hivernacles se situaran a una distància mínima de 3 m. del límit de la finca, tindran una alçada màxima de 5 m., i no podran ocupar més del 30% de la superfície de la finca.

Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.

En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.

Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.

#### 5. Regulació específica dels usos ramaders

- Finca mínima de 20.000m<sup>2</sup> (2 Ha) per a usos ramaders.
- L'edificabilitat màxima corresponent a totes les unitats d'edificació vindrà determinada en funció de les dimensions de les finques, establint un sostre màxim de 0,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> en les aquelles inferiors a les 2Ha, i de 0,1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> en les finques superiors a les 2Ha. En cap cas el sostre edificable podrà superar:

- fins a 2 ha                      2.000 m<sup>2</sup>

- entre 2 i 10 ha            4.000 m<sup>2</sup>
  - entre 10 i 20 ha        6.000 m<sup>2</sup>
  - més de 20 ha            8.000 m<sup>2</sup>
- Les edificacions hauran de separar-se com a mínim deu metres (10m) dels límits de la finca.
  - L'alçada màxima de qualsevol element de l'edificació serà de nou metres (9m), excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions, l'alçada de les quals sigui necessàriament superior.
  - No es permet la ubicació de granges de nova implantació en distàncies inferiors a:
    - 1.000m del límit del sòl urbà i urbanitzable
    - 100m de l'eix de carreteres
    - 10m dels camins de la xarxa municipal
    - 100m d'habitatges existents en sòl no urbanitzable d'altres propietaris
    - 500m d'altres explotacions ramaderes i 1.000m en cas que es tracti d'explotacions porcines d'altres propietaris
  - La implantació de granges porcines s'ajustarà al règim de distàncies establert en el Real Decret 324/2000, de 3 de març, pel qual s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.
  - Pel que fa a les granges hauran de complir-se, en tot cas, les condicions higiènico-sanitàries reglamentades, tant pel que fa referència als animals estabulats, com al relacionat amb les deixalles i aigües residuals.
  - En tots aquests edificis es procurarà un correcte acabat exterior, no admetent-ne les parets i cobriments amb materials que suposin atemptat a les condicions naturals del paisatge i exigint-se el seu revestiment amb colors que siguin adequats. Amb aquesta finalitat podrà exigir-se la inclusió de plantacions d'arbres que formin barreres visuals respecte dels edificis en qüestió.
  - Les superfícies construïdes superiors a 4.000m<sup>2</sup> hauran d'adoptar sistemes d'emmagatzematge i regulació de les aigües pluvials a raó de 0,25m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> edificat.
  - En el cas de granges existents, amb llicència ambiental anterior a l'any 2000, que hagin de fer adequacions a les normatives sobre benestar dels animals, sempre i quan no s'augmenti el nombre d'animals de la granja, es considerarà com a finca mínima 1Ha i una edificabilitat màxima de 0,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>. En aquestes granges, les distàncies a vials vindran únicament determinades per les servituds establertes per la legislació sectorial de carreteres.
  - En cas de superar els l·lindars establerts en l'article 68.8 del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estarà a la tramitació de l'article 48 de del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 107. Regulació general de l'activitat forestal**

1. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà, de manera general, per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.
2. Els propietaris de finques i parcel·les en medi forestal hauran de complir les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina la legislació sectorial vigent.
3. Les activitat de recol·lecció de productes del bosc (bolets, herbes i plantes, pinyes, etc.) s'hauran de fer tenint especial cura en no malmetre l'ecosistema ni els elements que en formen part. En aquest sentit, es prohibeix de manera explícita l'ús del rasclat o eines similars en la recol·lecció de bolets.
4. Les construccions forestals són edificacions vinculades a la pròpia explotació, per a l'emmagatzematge temporal de suro, llenya i/o altres productes forestals, en finques productores,

com a pas previ al transport a les indústries transformadores. Aquestes construccions hauran de requerir una parcel·la mínima de 25 ha. i complir les condicions següents:

- Justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal o un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
- S'hi admet l'emmagatzematge temporal de productes d'altres explotacions, però no es permet cap activitat transformadora.
- S'hauran d'instal·lar en sòl agrícola, i dintre d'aquest, en el d'escàs valor o erms. En les zones forestals només s'admeten en clarianes del bosc i mai dins les formacions arbòries.
- Tindran una zona lliure al voltant que s'arborarà amb arbres autòctons, situats en rengle paral·lelament a les façanes.
- Les construccions s'ajustaran als següents paràmetres:
  - La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.
  - La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.
- Les autoritzacions requeriran de la prèvia aprovació d'un Pla especial urbanístic o en el seu defecte, de la preceptiva autorització d'acord amb el tràmit previst a l'art. 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, tot en compliment d'allò que disposa l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 108. Regulació general dels usos industrials i comercials**

1. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
2. Amb caràcter general, no es permet la implantació d'activitats industrials de cap tipus en l'àmbit d'aquesta normativa, excepte aquelles que s'hagin d'emplaçar prop de la matèria primera (com són les serradores destinades a la transformació primària de la fusta).
3. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usats en el comerç.
4. Es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant:
  - Aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes originats a la pròpia explotació i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent.
  - La venda de llenya i/o de suro.

#### **Article 109. Regulació general dels usos turístics i del lleure**

Els usos turístics i del lleure s'ubicaran en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït, d'acord amb els que estableix aquest POUM per a les diferents zones i sistemes i en relació amb les instal·lacions i edificacions en sòl no urbanitzable. Els usos turístics i de lleure permesos, siguin d'iniciativa pública o privada podran ser:

- Serveis d'hostaleria i allotjament amb caràcter de turisme rural i ecoturisme, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial aplicable. Aquestes instal·lacions estaran sotmeses a la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, segons el que estableixen els articles 47.6.e) i 67.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.



- Les activitats destinades a turisme rural es portaran a terme en edificis tradicionals preexistents. Caldrà garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.
- Albergs, cases de colònies i escoles de la natura, en edificis preexistents.
- Àrees de lleure ombrejades i degudament equipades amb serveis (taules i bancs, lavabos, aigua potable i piques per a la neteja, contenidors de deixalles, plafons informatius, etc.).
- Circuits per al senderisme, ciclistes i eqüestres.
- Àrees, rutes i itineraris interpretatius culturals, de natura i d'activitats tradicionals i singulars del municipi.
- Equipaments per a ecomuseus, centres d'exposició i d'aprenentatge i similars, demostratius de la cultura, les tradicions i el patrimoni de Sallent i del massís de Cadiretes.
- Instal·lacions temporals destinades a carpes desmuntables per a la celebració de festes i ball a l'aire lliure.

#### **Article 110. Instal·lacions de tractament de residus**

1. Per ubicar una instal·lació de tractament de residus sòlids urbans en sòl no urbanitzable d'acord amb l'article 47.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme caldrà redactar prèviament un pla especial urbanístic en el que es reguli els tipus de residus que poden tractar, les condicions del tractament i les mesures a prendre per minimitzar l'impacte mediambiental que es produeixi tant en el propi lloc com en el seu entorn.
2. Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa hauran de ser clausurats, i es procedirà a la restauració dels terrenys al seu estat original en el termini més breu possible, sempre que l'Ajuntament ho requereixi. El cost derivat d'aquestes operacions anirà a càrrec dels responsables dels abocaments, siguin o no propietaris dels terrenys afectats.
3. Tots els residus hauran de gestionar-se d'acord amb la normativa sectorial vigent.

#### **Article 111. Línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures anàlogues**

1. La instal·lació de línies elèctriques no domèstiques, d'estacions base receptores, emissores o repetidors de telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures similars requerirà, a més de la llicència municipal, una avaluació d'impacte ambiental.
2. En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infraestructures lineals en sòl no urbanitzable, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les preexistents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquesta classe de sòl.
3. En la instal·lació de noves estacions base (receptores o emissores) de telefonia mòbil, es procurarà concentrar-les o compartir-les entre les diverses companyies, fins que a no s'estableixi un Pla de cobertures a desenvolupar des de l'Ajuntament.
4. En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).
5. Per minimitzar el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible, es procedirà a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures correctores com: soterrament de la línia, aïllament de conductors, modificació de pals i torretes, col·locació de dispositius salvaocells, etc.
6. Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social, en les condicions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En qualsevol cas s'ajustaran als següents paràmetres:

- Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.
- Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats, colors i volumetria que garanteixi una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- La implantació d'aquestes edificacions i instal·lacions requerirà la redacció d'un pla especial urbanístic que en reguli els usos i l'ordenació.
- Les autoritzacions requeriran de la prèvia aprovació d'un Pla especial urbanístic o en el seu defecte, de la preceptiva autorització d'acord amb el tràmit previst a l'art. 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, tot en compliment d'allò que disposa l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

## **SEC. IV. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Article 112. Nucli de població**

No es podran dur a terme noves construccions en sòl no urbanitzable que donin lloc a la constitució d'un nucli de població nou, tal com el defineix l'article 28 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. A aquests efectes, s'entendrà que es forma nucli de població quan hi hagi una densitat de 4 habitatges unifamiliars aïllats, o agrupats en finques annexes, situats a una distància inferior a 250 m. entre ells.

### **Article 113. Condicions d'ordenació**

Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents, així com les noves construccions en les àrees permeses per aquest POUM, s'ajustaran a les següents condicions generals:

#### Emplaçament

- a) No es permeten edificacions a les bandes que constitueixin línies de força del paisatge (entenen-les com els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses) ni edificacions que ocupin punts culminants. Les edificacions es situaran sempre en terrenys amb un pendent inferior al 20%.
- b) En terrenys agrícoles, la ubicació de noves construccions evitarà la reducció o la fragmentació de l'espai conreat. En aquest sentit, les edificacions s'hauran de situar, de manera preferent, al peu de les vessants.
- c) En terrenys forestals, la ubicació de noves construccions no representarà cap disminució de les formacions arbòries. Les edificacions hauran de situar-se en terreny erm o d'antics conreus, en clarianes, en posició tangencial amb el perímetre del bosc o bé en zones de bosc degradat.
- d) Les construccions respectaran les zones de protecció dels sistemes viari i hidrològic.
- e) Per a noves edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte que contempli:
  - La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
  - Els efectes territorials de la seva implantació.
  - L'àmbit de servituds, per evitar la formació de nucli de població.
  - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

#### Tractament exterior dels edificis: integració ambiental de les construccions

- a) Les obres de reforma de les edificacions tradicionals existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i mantindran, respecte a la seva composició volumètrica, el caràcter compacte amb un sol volum, o bé un volum principal predominant i d'altres d'agregats d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
- b) S'utilitzarà la teula ceràmica característica de la zona, si bé, quan es tracti d'edificacions no tradicionals, podran autoritzar-se altres materials que presentin tonalitats cromàtiques similars, prèvia justificació raonada del seu ús i de l'impacte de la seva aplicació.
- c) El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%. Tan sols es permeten terrats plans quan es justifiqui per necessitats vinculades a l'activitat rural.
- d) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició projectual de l'edifici o ocults.
- e) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.

- f) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, o allà on els serveis tècnics municipals ho considerin necessari, es projectarà i plantarà al llarg de les noves edificacions fileres d'arbres, d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

#### Condicions sanitàries

Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb procediments depuratius autònoms de tractament d'aigües residuals.

#### Moviment de terres

Els moviments de terres per ubicar les edificacions no podran representar la creació de desnivells de més de 3 m. d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.

### **Article 114. Edificacions admeses**

En sòl no urbanitzable es permeten, amb caràcter general i sens perjudici de les limitacions establertes per als diferents sistemes i zones, les edificacions següents:

a) Masies i cases rurals. El POUM reconeix a la manera d'inventari les següents edificacions en sòl no urbanitzable, sense que estiguin necessàriament vinculades a cap activitat agrícola, ramadera i/o forestal. Aquest inventari és la base del futur Pla especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals del municipi, instrument encarregat de concretar les edificacions susceptibles de ser-hi incloses, els usos i les condicions per a la rehabilitació i/o recuperació de cada una d'elles.

1. Masia del Prat (Prat de Cornet)
2. Cal Torralladeta
3. Casa Nova de Serarols
4. La Torre
5. Cal Galobardes
6. Cal Basté
7. Casa Serarols
8. Cal Hotalet
9. Casa Bruxó
10. Cal Solà
11. Abellar de Dalt
12. Abellar de Baix
13. Mas Argelagués
14. El Mas
15. Cal Manivertes
16. Cal Puig
17. Cal Morral
18. Cal Graner
19. Casa Nova
20. Cal Plans de Cornet

21. Cal Vilaseca
22. Cal Lafont
23. La Saleta
24. Cal Vilaseca de Serrasans
25. El Soler
26. El Sellarés
27. Mas de Sant Pere
28. Cal Santmartí
29. Cal Solà
30. Cal Carron
31. Caseta de Santmartí
32. Cal Puigbó
33. Cal Fucimanya
34. El Guix
35. Cal Comerma
36. Cal Carrera
37. Cal Garell
38. Can Cuscoll
39. Cal Berenguera
40. Mas Soler
41. Cal Magrans
42. Vilasoleia
43. Cal Rajoler
44. La Robleda
45. Cal Oliva
46. La Sínia
47. La Masia
48. Cases del Pont de Cabrianes
49. La Torre d'en Roca
50. Cal Espinalt
51. Cal Sellés de la Serra
52. Cal Soler del Fa
53. Rocalls
54. Cal Serra Llebró
55. Cal Castellana
56. Cal Ridó
57. La Rovira
58. Cal Torrebruna

59. Can Amprius
60. Mas Cogulló
61. Mas de les Cobes
62. Cal Martorell
63. Cal Derradells
64. La Coma
65. Sant Ponç
66. La Sala
67. Antic Mas d'en Palau
68. Masia les Ruïnes
69. Els Casucs
70. Cases de la Carosa
71. Els Quatre Vents
72. Masia del Camp de Cabrianes

Les edificacions incloses en el llistat anterior s'incorporaran al Catàleg de Masies i Cases Rurals, sempre i quan aquest justifiqui les raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials que en motiven la seva reconstrucció o rehabilitació, de conformitat amb els articles 47 i 50 de la Llei d'Urbanisme. El Catàleg de Masies i Cases Rurals localitzarà aquestes edificacions en els plànols d'ordenació a escala 1/5.000 amb la clau CR.

La regulació de les condicions d'edificació mentre no es desenvolupi el Catàleg de masies i cases rurals, tindrà caràcter transitori d'acord amb la disposició transitòria dotzena apartat primer, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

b) Coberts, magatzems, casetes d'eines i hivernacles: són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, activitats eqüestres o similars, i hauran de complir les condicions següents:

- Els coberts i magatzems s'ajustaran als següents paràmetres:

Cal acreditar una finca mínima d'1,25 ha. de terres de conreu d'horta o 4,5 ha. de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny, amb un màxim de volum edificable de 1.250 m<sup>3</sup>.

L'alçada màxima permesa és de 6 m. en planta baixa, excepte les sitges agrícoles i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.

En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i es plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, per tal de mitigar l'impacte visual de la construcció. En el sectors ubicats al nord del terme municipal es recomana la plantació de fileres de xiprers, com és tradicional al conjunt de la comarca.

Els coberts per l'ús eqüestre tindran una superfície màxima de 160 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 3 m. Només es permet 1 cobert per cada 12.500 m<sup>2</sup> de superfície en propietat. La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 15 m.

- Les casetes per a eines associades als horts tindran una superfície màxima construïda de 6 m<sup>2</sup> en una sola edificació, amb una alçada màxima de 3 m., i se situaran adossades als murs de pedra o bé als límits dels horts. Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra

seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes hauran de presentar tonalitats cromàtiques terroses. Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per elaborar barraques d'eines, així com els tancaments dels espais d'horts.

- Els hivernacles se situaran a una distància mínima de 3 m. del límit de la finca, tindran una alçada màxima de 5 m., i no podran ocupar més del 30% de la superfície de la finca.

Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.

En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.

Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.

c) Construccions forestals: són edificacions vinculades a la pròpia explotació, per a l'emmagatzematge temporal de suro, llenya i/o altres productes forestals, en finques productores, com a pas previ al transport a les indústries transformadores. Aquestes construccions hauran de requerir una parcel·la mínima de 25 ha. i complir les condicions següents:

- Justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal o un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
- S'hi admet l'emmagatzematge temporal de productes d'altres explotacions, però no es permet cap activitat transformadora.
- S'hauran d'instal·lar en sòl agrícola, i dintre d'aquest, en el d'escàs valor o erms. En les zones forestals només s'admeten en clarianes del bosc i mai dins les formacions arbòries.
- Tindran una zona lliure al voltant que s'arborarà amb arbres autòctons, situats en rengle paral·lelament a les façanes.
- Les construccions s'ajustaran als següents paràmetres:

La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.

La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.

- Les autoritzacions requeriran de la prèvia aprovació d'un Pla especial urbanístic o en el seu defecte, de la preceptiva autorització d'acord amb el tràmit previst a l'art. 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, tot en compliment d'allò que disposa l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

d) Instal·lacions relacionades amb les obres públiques: són aquelles directament i immediatament referides a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques, però no les que ho siguin amb els aprofitaments relacionats amb l'obra pública, o amb els usos de què és susceptible en funció de les seves característiques.

e) Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social, en les condicions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En qualsevol cas s'ajustaran als següents paràmetres:

- Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.
- Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats, colors i volumetria que garanteixi una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- La implantació d'aquestes edificacions i instal·lacions requerirà la redacció d'un pla especial urbanístic que en reguli els usos i l'ordenació.
- Les autoritzacions requeriran de la prèvia aprovació d'un Pla especial urbanístic o en el seu defecte, de la preceptiva autorització d'acord amb el tràmit previst a l'art. 48 del Text refós de la

Llei d'urbanisme, tot en compliment d'allò que disposa l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

f) Aquestes condicions d'ordenació i edificació de caràcter genèric, seran d'aplicació sempre que la clau urbanística que correspongui així ho permeti.

#### **Article 115. Tancaments de finques**

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i la longitud de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no autoritzat amb la llicència corresponent podrà ser requerit a aturar les obres o, fins i tot, a enderrocar la tanca col·locada.
2. Les tanques es separaran un mínim de 5 m. de l'aresta exterior dels camins o de les servituds públiques en finques a peu de carretera o de la xarxa fluvial.
3. L'alçada màxima de les tanques serà de 2,5 m., excepte si són elements únicament vegetals.
4. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, d'estructura metàl·lica rígida oberta i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no pugui creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques amb una malla mínima de 10 cm. de costat, les tanques vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.
5. Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels altres apartats d'aquest article i de les normes particulars de cada sistema o zona.

La instal·lació de tancats no penetrables per a instal·lacions agropecuàries, instal·lacions forestals, aprofitament ramader extensiu, protecció de cultius o en carreteres amb risc d'accidents per atropellament de fauna, que afectin a superfícies superiors a 1 ha. només es podrà admetre quan no afecti les servituds de pas existents ni suposi un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius per als quals es podran requerir sistemes de facilitin el seu pas.



## **TÍTOL III. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **CAP I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 116. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que es realitzin en el terme municipal de Sallent estaran subjectes a l'obligatòria obtenció de llicència urbanística amb caràcter previ a la seva iniciació.

Resten, per tant, subjectes a l'obtenció de prèvia llicència urbanística totes les actuacions indicades en l'article 179.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, així com:

- a) la tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats. En cas que aquestes tals d'arbres estiguin regulades en algun Pla de Gestió i Millora Forestal tan sols es requerirà comunicar-ho a l'Ajuntament abans de procedir a la tala.
  - b) la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública; així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i espais públics;
  - c) la instal·lació de grues torre i elevadors per a la construcció;
  - d) la instal·lació de bastides que superin l'alçada de planta i un pis;
  - e) la reparació, rehabilitació i pintat del revestiment de façanes d'edificis catalogats;
  - f) la realització de tallafocs;
  - g) la instal·lació de rètols, cartells i plafons de publicitat a les façanes o a la via pública.
  - h) qualsevol altra actuació assenyalada per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i per les ordenances reguladores corresponents i, en general, qualsevol acte que afecti a les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori.
2. L'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística afecta també a les activitats subjectes a d'altres autoritzacions administratives; en conseqüència, l'existència d'altres concessions o autoritzacions no exclourà en cap cas la necessària obtenció de la llicència urbanística, sense la qual no es podrà iniciar l'activitat de què es tracti.
3. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb allò que estableix el planejament urbanístic, les ordenances municipals i la legislació urbanística vigent.
4. S'exceptuen de l'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística:
- a) les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
  - b) les obres que s'executin en compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, excepte les que requereixin projecte tècnic.
  - c) els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar quan es tracti dels jardins complementaris de l'edificació de la parcel·la.
5. S'exigirà únicament comunicació prèvia a l'Ajuntament, d'acord amb el procediment establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, per a les actuacions que es determinin en les Ordenances municipals i, en tot cas, per a les següents actuacions:
- a) les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars, i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents;
  - b) la reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats sempre que no afecti a la seva totalitat.
  - c) la reparació i el pintat de revestiment de façanes d'edificis no catalogats i tanques sempre que s'utilitzin colors propis de l'edificació urbana.

- d) la instal·lació de bastides que no superin l'alçada de planta baixa i planta pis sempre que no hi hagi ocupació de la via pública.
6. A la comunicació prèvia s'haurà d'acompanyar la documentació que determinin les ordenances.

#### **Article 117. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques**

Quan les activitats assenyalades en l'article anterior siguin promogudes per òrgans de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, o per altres entitats locals, serà també obligatòria la prèvia obtenció de llicència urbanística, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. En els casos d'urgència o d'interès públic excepcional s'actuarà d'acord amb allò establert a l'article 182 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

#### **Article 118. Abast de les llicències**

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

#### **Article 119. Condicions de l'atorgament**

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

#### **Article 120. Classificació de les llicències**

Les llicències es classifiquen en:

1. Les que requereixen l'aportació d'un projecte subscrit per tècnic competent. Són aquelles obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:
  - a) Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
  - b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
  - c) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
  - d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
  - e) Les que afectin béns immobles catalogats.
  - f) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
  - g) La distribució interior del edificis.
  - h) La instal·lació de grues torre.
  - i) Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
  - j) Els moviments de terres.
  - k) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
  - l) Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.

- m) Aquelles actuacions per a les que la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.
2. Les que no requereixen projecte tècnic, per la seva escassa dificultat, que són les no previstes en l'apartat anterior. No obstant això, podrà ser exigida la direcció de tècnic competent o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho fessin necessari.

#### **Article 121. Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència**

Sens perjudici del que puguin establir les Ordenances municipals, tota sol·licitud de llicència contindrà, almenys, les indicacions següents:

1. Per a les persones físiques, nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari.
  - a) Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.
  - b) Situació de la finca.
  - c) Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
  - d) Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
  - e) Lloc, data i signatura.
  - f) Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'Alcaldia.
2. L'Ajuntament podrà establir que la sol·licitud sigui formulada en l'imprès oficial municipal.

#### **Article 122. Certificats de règim urbanístic**

Els particulars poden demanar certificats de règim urbanístic, en els termes i amb els efectes establerts a la legislació urbanística vigent, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.

#### **Article 123. Règim d'ús provisional del sòl**

Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibides per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquest planejament en els supòsits i d'acord amb el procediment i les condicions previstes a la legislació urbanística vigent.

## **CAP II. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES**

### **Article 124. Llicències d'edificació en sòl urbà**

1. Per atorgar llicència d'edificació en sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Això no obstant, en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, s'admet, d'acord amb la legislació urbanística vigent, que les obres d'edificació s'executin de forma simultània a les d'urbanització. L'atorgament de llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, és possible quan concorren els següents requisits:
  - a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
  - b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
  - c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) del text refós de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
  - d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.
3. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà consolidat als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del que estableix l'apartat 2 d'aquest article, paràgrafs a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent.
4. Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte.
5. Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable. L'executivitat de la llicència d'edificació resta condicionada a que s'acrediti la constància d'aquestes condicions en el Registre de la propietat.
6. L'atorgament de la llicència de primera ocupació requereix el compliment dels compromisos assumits. La nota marginal del Registre de la propietat a què es refereix l'apartat 3 es pot cancel·lar en virtut de la certificació administrativa de l'atorgament de la llicència de primera ocupació.
7. L'incompliment d'aquests compromisos comporta la pèrdua de la fiança constituïda i fonamenta, si escau, l'adopció de les mesures adients per impedir els usos de l'edificació, fins a l'adequació de les obres a les condicions de la llicència d'edificació, sense perjudici de l'execució subsidiària i de la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

#### **Article 125. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat**

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

#### **Article 126. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions i procediments establerts en la legislació urbanística vigent i en aquest POUM per cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i les normes reglamentaries que el desenvolupen.

#### **Article 127. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics**

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i la implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents, prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes desfavorables per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

#### **Article 128. Llicències de parcel·lació**

1. S'ha de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en un o més lots, i també les operacions a què fa referència l'article 18.1, lletres b) i c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Sense aquesta fiscalització prèvia es presumirà que hi ha hagut parcel·lació urbanística.
2. Les operacions a què es refereix l'apartat anterior se subjecten a llicència municipal de parcel·lació, o bé han de ser objecte de declaració d'innecessarietat per part de l'òrgan competent per a atorgar-les, en els supòsits establerts per la legislació urbanística vigent.
3. No cal llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat si la segregació o divisió simultània de terrenys es produeix:
  - a) Per causa d'expropiació forçosa, d'acord amb la legislació aplicable.
  - b) Com a conseqüència de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació empara també la segregació de finques incloses parcialment en el seu àmbit, fins i tot quan la finca matriu situada fora del perímetre del polígon no compleixi amb la dimensió mínima exigida.

- c) Amb l'objecte de procedir a la cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en el cas de terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat no inclosos pel POUM en sectors de millora urbana o polígons d'actuació.

### **CAP III. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES EN EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ, AMB VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ O SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT**

#### **Article 129. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes**

1. L'autorització d'actuacions en les construccions i les instal·lacions que, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, resten en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme s'ajustarà a allò previst per a les mateixes en l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i en el règim transitori previst en aquest POUM.
2. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que resten en situació de fora d'ordenació, es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

#### **Article 130. Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística**

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o d'un polígon d'actuació urbanística definits per aquest Pla, quedaran en situació de fora d'ordenació, o en situació de volum o d'ús disconforme, segons es determini en la corresponent figura de desenvolupament.

#### **Article 131. Disciplina urbanística. Infraccions i sancions**

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM i en el planejament que el desenvolupi, d'acord amb la tipificació establerta pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot suposar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i els perjudicis causats.

## **TÍTOL IV. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **SEC.1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT**

##### **Article 132. Coeficient d'edificabilitat bruta**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la totalitat d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2$  st /  $m^2$  sòl).

##### **Article 133. Densitat màxima d'habitatges bruta**

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

##### **Article 134. Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament**

És el resultat del producte entre el coeficient d'edificabilitat bruta i la superfície del sector corresponent i representa la superfície màxima de sostre potencialment edificable.

##### **Article 135. Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament**

És el resultat del producte entre la densitat màxima d'habitatges bruta i la superfície total del sector corresponent i representa el nombre màxim d'habitatges potencialment edificables.

#### **SEC. 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

##### **Article 136. Densitat d'habitatges referida a l'edificació**

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament el sostre destinat a habitatges incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció pública.

##### **Article 137. Alineacions i amplada de carrer o vial**

1. L'alineació del carrer o vial és el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i qualsevol altra qualificació.
2. L'amplada de carrer o vial és la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer. En aquells casos en què les alineacions enfrontades no siguin paral·leles, es considerarà com a amplada de vial teòrica la distància més petita entre fronts aplicada de manera uniforme per trams de carrers entre travessies.

#### **Article 138. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la**

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2 \text{ st} / m^2 \text{ s}$ ).
2. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resultat de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en  $m^2$ .
3. En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant però sí els cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,80 metres que sigui habitable i no es destini, a serveis tècnics.

#### **Article 139. Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació**

1. És la superfície màxima que pot arribar a ocupar a la parcel·la la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície de projecció ortogonal abans indicada amb la superfície total de la parcel·la, segons la determinació de la profunditat edificable de la parcel·la respecte l'alineació de vial o mitjançant la delimitació geomètrica del sòl ocupable per l'edificació a la parcel·la.
3. No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
4. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes lliures de la parcel·la. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures amb les condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.
5. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
6. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.

#### **Article 140. Ordenació de l'edificació**

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

- a) Edificació alineada a vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa. En les zones en que s'estableix aquesta ordenació la posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
- b) Edificació aïllada. Correspon a una edificació que es caracteritza per:
  - Estar envoltada d'espai lliure privat.
  - Tenir determinat el volum màxim d'edificació mitjançant un coeficient d'edificabilitat i unes relacions amb els lliures de la seva parcel·la.
- c) Edificació segons volum. Correspon a una edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la.

#### **Article 141. Planta baixa**

1. És el pis baix de l'edifici, el qual se situa a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les respectives zonificacions d'aquest POUM.



2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl, excepte en aquelles zones on s'indiqui el contrari.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, les alçades útils mínimes permeses per la planta baixa seran les següents:
  - 3,00 mts. en usos comercials , magatzem i habitatges plurifamiliars.
  - 2,70 mts. en el cas d'habitatges.
  - 2,20 mts. en el cas d'aparcaments i serveis tècnics.
4. Quan així es disposi en la normativa d'una zona es permetrà la construcció d'un entresolat en la planta baixa. Aquest entresolat se separarà com a mínim 3 metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

#### **Article 142. Planta soterrani**

1. És la planta o plantes situades per sota d'aquella que té consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb consideració de soterrani no s'hi permeten l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o hospitalari. No obstant, qualsevol ús que impliqui l'exercici d'una activitat, a excepció de l'aparcament, haurà de vincular-se, obligatòriament, a la planta baixa del mateix edifici.
3. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
4. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
5. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 mts.
6. Les plantes soterrani no computaran a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.

#### **Article 143. Planta pis**

1. S'entén per planta pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte aquella que tingui la consideració de planta sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 mts., excepte en aquelles que es puguin destinar a ús d'aparcament en què s'admetrà una alçada lliure mínima de 2,20 mts.

#### **Article 144. Planta sotacoberta o planta golfes**

1. S'entén per planta sotacoberta aquella que, en edificis acabats amb coberta inclinada, se situa per sobre de l'últim pis computat a efectes de determinar el nombre de plantes edificades i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta solament es podrà destinar a:
  - trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
  - ampliació de l'habitatge situat en el nivell immediatament inferior, sense poder constituir en cap cas una unitat registral independent. La seva superfície o destí no podrà ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació d'aquestes obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta real.

#### **Article 145. Coberta**

1. En els edificis acabats amb coberta inclinada la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 3,20 metres per sobre del paviment de l'última planta pis i sempre per sota de l'alçada reguladora. En el cas que existeixi planta sotacoberta, la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 0,40 metres per sobre del nivell del paviment de la planta sotacoberta. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 35%. Els careners de la coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta en el pla de façana. No s'admetran llucanes per damunt del pla de la coberta.
2. En els edificis acabats amb terrassa, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, es considerarà com a pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar els elements de cobertura necessaris i les baranes de protecció amb una alçada màxima total de 1,30 mts. per damunt del pla superior de l'element resistent.
3. Per aquells edificis amb dos acabats i en aquelles zones on la coberta mixta sigui admesa, l'alçada màxima es mesurarà respecte al forjat del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als punts anteriors.
4. La recollida de les aigües pluvials de la coberta es farà de manera que no aboquin sobre l'espai públic.

#### **Article 146. Elements admesos sobre l'última planta**

1. Si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, per sobre de l'última planta només es permetrà:
  - la coberta terminal de l'edifici
  - les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana.
  - les baranes de façana anterior i posterior amb una alçada màxima de 1,10 mts. des de la coberta terminal de l'edifici
  - els elements de separació entre terrats.
  - dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats del 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua.
  - els aparell de climatització de l'edifici s'instal·laran de manera a minimitzar l'impacte de les seves emissions sonores i tèrmiques sobre els habitatges del propi immoble o d'immobles veïns
  - els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud superior a 2/3 de la façana i es separaran 1 m. de les mitgeres.
2. Quan no sigui possible la construcció de la caixa d'escala i la de l'ascensor dins el gàlib indicat anteriorment, aquests podran superar-lo sempre i quan es situïn 3 mts. separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 3 mts. sobre el pla superior dels elements resistents i que la seva ocupació conjunta no superi el 10% de la superfície total del terrat. En tot cas, aquests cossos edificats tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre'n el seu manteniment.
3. Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se'n separaran més de 50 cms. en cap punt.

4. La instal·lació de plaques solars i fotovoltaïques s'haurà d'integrar en la composició volumètrica de l'edifici.
5. Es podran instal·lar pèrgoles sempre que siguin de fusta o ferro, no siguin cobertes de cap sostre ni element impermeabilitzant, admetent-se únicament cobriments vegetals. Les pèrgoles no podran ocupar més d'un 60% de la superfície del terrat, no podran sobresortir dels seus límits i hauran de recular 1,5 metres de la línia de façana.
6. Es podran utilitzar para-sols de lona sempre que estiguin assegurats contra el vent i amb les mateixes limitacions d'ocupació que les pèrgoles.

#### **Article 147. Ventilació i il·luminació**

1. En edificis d'habitatges, les sales d'estar i menjadors-estar hauran de ventilar directament a un espai lliure, al carrer o a pati d'illa. Així mateix, les habitacions hauran de rebre ventilació i il·luminació de la mateixa manera o per mitjà d'un celobert. La ventilació i il·luminació de les altres dependències i peces auxiliars interiors, podrà fer-se també per mitjans tècnics, sempre que s'assegurin les condicions higièniques i estiguin autoritzats per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
2. Les escales comunitàries hauran de satisfer les condicions mínimes establertes per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estances destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. El que es disposa en aquest article sobre ventilació i il·luminació així com l'establert en els articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació i d'addició de plantes noves.

#### **Article 148. Celoberts**

1. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà la que permeti inscriure en el seu interior un *cilindre* de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3 mts., que no es produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 mts. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

| Alçada del celobert<br>(nombre de plantes pis) | Superfície mínima<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--|--|
| 1  | 10                                     |
| 2  | 10                                     |
| 3  | 12                                     |
| 4  | 14                                     |
| 5  | 16                                     |

2. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública i s'inscrigui al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, pel que fa a la forma i dimensions, per les disposicions sobre celoberts.
3. Als efectes del que disposa aquest article, els celoberts hauran de complir, també, les condicions següents:

- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
  - L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.
  - El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
  - Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia amb una superfície de ventilació mínima igual a la superfície del celobert.
4. Els celoberts que presentin un costat obert sobre una parcel·la veïna amb menys alçada reguladora, o sense edificabilitat, hauran d'estar tancats per parets amb acabats de façana o elements de tancament en lames horitzontals.

### **SEC. 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**

#### **Article 149. Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota d'un pla horitzontal situat en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici.
2. Si com a conseqüència del pendent del carrer hi ha més d'una planta dins dels límits anteriors, s'entendrà per planta baixa i per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. Si la parcel·la dóna front a dos carrers oposats, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribaria fins al mig de l'illa.
4. Les plantes baixes edificades en interiors d'illa més enllà de la profunditat edificable de les plantes pis no admeten l'ús d'habitatge.
5. Les plantes baixes destinades a ús residencial tindran la mateixa profunditat edificable que les plantes, deixant com a no edificat el pati interior d'illa.

#### **Article 150. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer**

1. L'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici, a les zones o sectors que així s'indiqui, és aquella que assenyala l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.
2. L'alçada reguladora màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat per la normativa i segons la relació següent:

| Nombre màxim<br>de Plantes | Alçada Reguladora<br>Màxima |
|----------------------------|-----------------------------|
| B+1                        | 6,70 mts.                   |
| B+2                        | 9,90 mts.                   |
| B+3                        | 12,00 mts.                  |
| B+4                        | 15,50 mts.                  |
| B+5                        | 19,50 mts.                  |
| B+6                        | 22,70 mts.                  |

4. Els edificis catalogats en els que sigui possible augmentar el nombre de plantes edificades, l'alçada de l'edificació podrà ser superior a l'establerta en l'apartat anterior. La seva alçada podrà ser el resultat de sumar les alçades de les plantes que es conserven i de les plantes que s'addicionen, computant per a cada última d'aquestes darreres 3 metres d'alçada amb el forjat inclòs. No obstant en cap cas l'alçada total de l'edificació podrà sobrepassar en 1,5 metres l'alçada reguladora màxima establerta en l'apartat anterior.
5. A les parcel·les confrontants amb edificis catalogats no enderrocables, l'alçada reguladora podrà ser la de l'edifici catalogat que confronti, però sense que, en cap cas, aquest augment d'alçada comporti un augment de les plantes edificables.

#### **Article 151. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer**

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal.
  - a) Si la rasant del carrer presa a la línia de façana, té un desnivell inferior a 0,60 mts. entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b) Si la diferència anterior de nivells és superior a 0,60 mts., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir d'un nivell situat a 0,60 mts. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
  - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 2 mts. per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
  - a) Si l'alçada màxima permesa fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
  - b) Si les alçades màximes permeses fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla només se'n podrà beneficiar la primera parcel·la que faci cantonada.
3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.
  - a) Si existeix pati d'illa les alçades reguladores es determinaran com si es tractés d'edificis independents, essent els límits respectius les profunditats edificables establertes per a cada carrer.

- b) En el cas d'illes compactes, es tractaran com a edificis independents situant els límits respectius en el punt mig de la parcel·la.

#### **Article 152. Regles sobre cobertes.**

1. S'admetran els terrats plans integrats dins els vessants de coberta que compleixin les condicions següents:

- a) L'ocupació del terrat respecte de la vessant no superarà el 30%.
- b) La projecció horitzontal dels límits dels terrats integrats complirà les separacions següents:
  - 1,5m a mitgeres
  - 2m a ràfecs o careners

2. Cal precisar que en el supòsit que la planta baixa no assoleixi l'alçada permesa, el diferencial d'alçada no podrà acumular-se en les plantes pis, de forma que pogués aparèixer una nova planta no admesa aprofitant l'espai sota coberta. Així, l'alçada reguladora es mesurarà sobre el pla de façana (no a l'extrem del ràfec), i entre la cota d'arrencada de la coberta en aquest punt i el darrer forjat admès no podrà haver-hi una separació superior als 80 cm.

#### **Article 153. Regles sobre mitgeres**

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes hauran de tenir un tractament igual que una façana.

#### **Article 154. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la**

1. És la dimensió normal a l'alineació a vial de l'edifici que limita i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La línia de façana posterior o pati pot venir delimitada pels següents paràmetres:
  - a) Per una línia assenyalada en els plànols d'ordenació.
  - b) Per una distància màxima a la línia de façana a carrer.
3. En el cas que els límits laterals de la parcel·lació de les finques d'un front formin un angle superior a 15% amb una línia perpendicular a l'alineació del carrer, l'alineació de la profunditat edificable a l'interior de l'illa podrà ser una línia perpendicular als límits laterals de la parcel·la de manera que la superfície compresa dins la profunditat edificable no s'alteri respecte la que resultaria d'aplicar una alineació interior d'illa paral·lela a la de vial. Serà condició indispensable per a l'aplicació d'aquesta alineació perpendicular als límits laterals de parcel·la que l'edificació a tota alçada es distanciï, com a mínim, 8 metres de l'edificació a tota alçada situada enfront d'ella a l'interior d'illa.
4. La profunditat edificable, si en la regulació específica de zona no indica el contrari, només podrà ser sobrepassada per damunt de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 10 metres.
5. El vol màxim dels cossos sortints oberts a partir de la fondària edificable, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, no podrà superar els 0,80 metres.
6. El vol màxim dels elements sortints a partir de la fondària edificable, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, no podrà superar els 0,45 metres.
7. Pel que fa a la definició del fons de parcel·la, es regulen les situacions següents:
  - a) Parcel·les amb façana a dos carrers oposats.  
S'entendrà com a fons de parcel·la la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers.
  - b) Parcel·les amb façana a dos carrers en cantonada.

S'entendrà com a fons de parcel·la la partió de la mateixa oposada a la façana de carrer més estreta.

c) Parcel·les amb façana a tres carrers.

S'entendrà com a fons de parcel·la la partió de la mateixa que no tingui la consideració de façana.

8. En les illes en les que la separació entre les alineacions enfrontades de les profunditats edificables no sigui superior a 6 metres es podran unir els cossos d'edificació enfrontats amb passarel·les obertes que se separin, com a mínim, 3 metres de les finques veïnes. Aquesta solució en cap cas suposarà un augment del sostre edificable i, per tant, el sostre edificable dins la profunditat edificable haurà de disminuir-se amb la mateixa superfície que té el sostre de les passarel·les dins del pati d'illa.

#### **Article 155. Pati d'illa**

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal de l'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació que es puguin establir, es procurarà el correcte manteniment i millora de la vegetació existent
3. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer i fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
4. En els casos en què existeixi un desnivell entre façanes oposades d'illa, s'haurà de reduir la profunditat límit de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.
5. En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat de l'apartat 3 d'aquest article, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no es podrà edificar a més alçada que la que correspon a un solar amb davanters a l'alineació oposada i que tingui per longitud de façana el segment interceptat en aquests davanters per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.
6. En qualsevol cas, l'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa serà de 4 metres. La coberta serà forçosament plana.
7. S'admetrà l'ocupació en plantes soterranis dels patis interiors per tal de facilitar la dotació d'aparcament en el subsòl.

#### **Article 156. Cossos sortints**

1. Són aquells que sobresurten de l'alineació de façana i i/o de la línia d'alineació posterior. Podran ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, aquells que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a sostre edificable i com a ocupació.
3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, aquells que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície es computarà com els tancats (edificabilitat i ocupació), excepte la part que estigui oberta per tots els costats i a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, que es computarà com els cossos sortints oberts (ocupació).
4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana i que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids,

indesmuntables o ancorats. La seva superfície no computarà a efectes de sostre edificable, però sí a efectes d'ocupació.

5. Els cossos sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularan d'acord amb les condicions següents:
  - a) Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.
  - b) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers de menys de 14 mts.
  - c) L'alçària lliure mínima entre els cossos sortints i la vorera és de 3,50 mts.
  - d) La volada es limitarà per la menor de les dimensions següents:
    - el 10% de l'amplada del vial.
    - una longitud de vol de 1,50 mts.
  - e) El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana situat a 0,75 mts. de la partió mitgera.
  - f) La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar, com a màxim, els 2/3 de la longitud de façana.

#### **Article 157. Elements sortints**

1. Són aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana i/o posterior com poden ser sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars.
2. El vol dels elements sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularà d'acord amb els següents paràmetres:
  - a) en planta baixa i plantes pis no podran sobresortir més de 15 cms.
  - b) en planta coberta no podran sobresortir més de 45 cms.
3. Els elements sortints no computen a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació de la parcel·la.
4. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda així com els elements sortints no permanents com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

#### **Article 158. Densitat d'habitatges referida a l'edifici**

1. En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimaran únicament les plantes destinades a habitatge i compreses entre la rasant del carrer i l'alçada reguladora màxima, incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
2. En totes les zones amb ordenació segons alineació a vial, la densitat d'habitatges serà d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts, a no ser que en la regulació de la zona s'especifiqui una densitat diferent.

#### **Article 159. Tanques**

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació alineada a vial, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1) Tanques de separació amb espais públics.
  - a) Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.



- b) Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització dels espais lliures de l'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementen.
  - c) Les tanques tindran una alçada màxima de 2,10 mts., amidats des de la rasant de l'espai públic, admetent-se la tanca massissa o mixta mitjançant la incorporació d'elements calats o vegetals.
- 2) Tanques de separació entre propietats privades.
- a) A nivell de terreny, les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
  - b) A nivell de planta pis i que es correspon amb les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents al nivell de la planta pis, s'admetrà una alçada màxima de 1,80 mts., dels quals 1 m. podrà ser massís i la resta mitjançant elements calats, vegetals o similars.
  - c) A nivell de planta coberta i per sobre de l'alçada reguladora, no s'admetrà cap barana amb una alçada superior a 1 m. Únicament entre terrasses de diferents propietats s'admetrà la col·locació d'elements vegetals (jardineres o similars) que dificultin l'accés indiscriminat.

#### **Article 160. Piscines en edificació alineada a vial**

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, sempre i quan compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.
2. Les piscines descobertes i si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1 mt. de totes les partions.
3. Únicament s'entendrà que formen part de la mateixa llicència aquelles piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua inferior als 35 mts<sup>2</sup>. i que el projecte reculli amb suficient definició.
4. Per aquelles piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua de més de 35 mts<sup>2</sup>. caldrà presentar un projecte complementari i sol·licitar una nova llicència.

#### **Article 161. Porxos**

Les edificacions que tinguin un porxo o volta en planta baixa que afronti amb vial o espai lliure, sigui l'espai porxat de propietat pública o privada, hauran de mantenir obert tot el porxo o volta tant respecte al vial o espai públic, com respecte a la resta d'espai porxat d'edificis veïns.

### **SEC. 4. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 162. Planta baixa d'un edifici referida a la parcel·la**

1. En aquelles parcel·les en què no sigui necessària l'adaptació topogràfica del terreny, té la consideració de planta baixa aquella amb el nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny natural existent.
2. En aquelles parcel·les en què sigui necessària l'adaptació topogràfica del terreny, transformat dins dels paràmetres permesos en l'adaptació topogràfica per aquesta normativa, té la consideració de planta baixa aquella amb el nivell de paviment com a màxim 1 mts. per sobre de la cota natural del terreny.

3. La semi-soterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior definitiu del terreny, tindrà la consideració de planta baixa i, per tant, computarà el seu sostre a efectes de determinar l'edificabilitat.
4. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, tindrà la consideració de planta baixa el nivell situat a la cota més baixa de la subdivisió efectuada. En tota edificació hi haurà una única planta baixa. L'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

#### **Article 163. Planta soterrani d'un edifici referida a la parcel·la**

1. Té la consideració de planta soterrani aquella que, situada per sota de la planta baixa, tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu.
2. En planta soterrani, només podrà sobresortir de més d'un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu la part de la façana destinada a accés del garatge en una longitud de 5 metres quan la façana sigui inferior a 10 metres i en una longitud equivalent al 50% de la façana, amb un límit de 8 metres, quan la façana sigui superior a 10 metres. En aquests casos no s'acceptarà qualsevol altra obertura en el garatge que la seva porta d'accés.
3. En les plantes amb consideració de soterrani no s'hi permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari. No obstant, qualsevol ús que impliqui l'exercici d'una activitat, a excepció de l'aparcament, haurà de vincular-se, obligatòriament, a la planta baixa del mateix edifici.
4. Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la parcel·la excepte en la franja de terreny situada a menys d'un metre dels solars veïns si es compleix que la seva superfície superior és enjardinada. En el cas d'edificacions unifamiliars aïllades, aquesta disposició només s'aplicarà amb la condició que l'ocupació de la planta soterrani no superi en més d'un 10% l'ocupació màxima admesa per a l'edificació a la parcel·la.

#### **Article 164. Alçada màxima d'un edifici referida a la parcel·la**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de la coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la coberta i els elements definits en l'article 70 d'aquestes normes.
3. L'alçada reguladora màxima referida a la parcel·la, es determinarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota del paviment de la planta baixa.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora màxima es correspon al nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

| Nombre màxim<br>de Plantes | Alçada Reguladora<br>Màxima |
|----------------------------|-----------------------------|
| B+1                        | 7,00 mts.                   |
| B+2                        | 10,00 mts.                  |
| B+3                        | 12,00 mts.                  |
| B+4                        | 15,50 mts.                  |

#### **Article 165. Adaptació topogràfica del terreny**

1. S'entén per adaptació topogràfica d'un terreny la modificació substancial de la seva topografia original mitjançant moviments de terres, ja siguin en positiu o en negatiu.
2. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny original el terreny inicial no transformat urbanísticament. En els casos en què el terreny presenti transformacions importants prèvies a la urbanització de caràcter no agrícola com acumulacions de terres i excavacions, s'entendrà com a terreny original la superfície definida per a les cotes existents als vèrtexs del polígon que delimita la parcel·la.
3. El perfil teòric d'un terreny serà el resultant d'unir el punt mig de la façana a vial principal amb el punt mig del fons de parcel·la.
4. Les plataformes d'anivellament del sòl, s'ajustaran a les següents limitacions:
  - a) El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a original serà d'1 mts. per sobre d'aquell respecte d'aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
  - b) La distància mínima entre dos murs d'anivellament serà de 2 mts. i la seva alçada no podrà depassar en la part vista una altura de 3,50 mts. No obstant, es podrà depassar aquesta alçada sempre que davant del mur se situï una edificació que tingui una alçada no inferior. Si no poden complir-se aquestes condicions, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
  - c) Les plataformes d'anivellament en l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, dels possibles límits.
  - d) Les plataformes d'anivellament que es situïn per sobre o per sota del terreny natural, hauran de respectar una separació mínima a límits laterals i fons de parcel·la d'1 m., havent-se de respectar en aquesta franja la topografia inicial del terreny.
5. Queden exempts del compliment de la totalitat d'aquest article els espais de rampa i accessos a la planta soterrani.
6. Els talussos amb pendent superior al 300% es consideraran com murs a efectes de les determinacions d'aquest article.

#### **Article 166. Ocupació màxima de parcel·la**

1. Per a les parcel·les amb un pendent superior al 30% del seu perfil teòric i amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permessa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:
  - del 30 al 50% de pendent es disminueix l'ocupació en 1/3.
  - més del 50% de pendent es disminueix l'ocupació en 1/2.
2. El pendent es mesurarà en el perfil teòric del terreny segons s'ha establert anteriorment.

#### **Article 167. Separacions mínimes**

1. És la distància mínima a què poden situar-se les edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles de la parcel·la.
2. Els cossos i elements sortints que sobrepassin els 45 cms. de vol, quedaran subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes.
3. En les zones residencials amb edificació aïllada, les plantes soterrani, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani.

4. S'admetrà únicament la construcció de garatges i magatzems en la franja de separació a vial i sempre en substitució de terres
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

#### **Article 168. Tanques**

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació aïllada, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1) Tanques de separació amb espais públics
  - a) Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.
  - b) Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment sempre i quan això suposi una millor adaptació entre les edificacions principals i auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat.
  - c) Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment i/o abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure a càrrec del propietari.
  - d) Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts., amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals. En aquelles parcel·les en què la diferència entre la cota natural del terreny al límit de la parcel·la i la rasant del carrer sigui superior a 1,80 mts., s'haurà de completar el mur de contenció mitjançant la col·locació de rocalla tapissada amb massa vegetal o mitjançant l'atalussament de terres. En aquests casos i damunt la rasant superior del terreny definitiu s'admetrà una tanca complementària d'1 t. d'alçada únicament amb elements calats, vegetals o similars.
  - e) En el cas de carrers en pendent serà imprescindible l'esglaonat del mur per tal de complir amb els apartats anteriors.
- 2) Tanques de separació entre propietats privades
  - a) Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts. amidats des del nivell exterior del terreny definitiu, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals.
  - b) En els casos en què es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,90 mts., la tanca únicament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
  - c) En els límits de la finca respecte als veïns es podran construir murs de contenció sempre que no sobresortin del nivell natural del terreny, Els murs que sobresurtin del nivell natural del terreny hauran de separar-se del límit de la finca a una distància no inferior a la que sobresurten del nivell natural del terreny si estan a una distància inferior als 3 metres. Si estan a una distància igual o superior a 3 metres es regularà la seva alçada com si fos una edificació.

#### **Article 169. Construccions auxiliars**

1. Tota edificació tindrà consideració de principal.
2. Únicament es permetrà la construcció de barbacoes adossades als límits laterals o fons de parcel·la en edificis d'un sòl habitatge i prèvia conformitat del veí. L'alçada màxima no superarà, en cap cas, els 3 mts.

#### **Article 170. Piscines**

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, excepte en aquells casos en què no compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.
2. Les piscines descobertes, si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1 m. de totes les partions, excepte quan no donin compliment als paràmetres d'adaptació topogràfica en què hauran de respectar les mateixes separacions establertes per les edificacions principals.
3. Per a les piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua de més de 35 m<sup>2</sup> caldrà presentar un projecte complementari i sol·licitar una nova llicència.

#### **SEC.5 TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA**

##### **Article 171. Objectius en aquest tipus d'ordenació.**

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada unitat o sector en el Pla Parcial corresponent.

Aquests Plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Una vegada que, per aplicació d'aquestes condicions, es determini o fixi el destí concret del sòl, operaran els paràmetres propis de cada tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'assolir els següents resultats:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b) L'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació.
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb criteris d'uniformitat.

##### **Article 172. Ordenació de la forma de l'edificació.**

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial, mitjançant una de les següents modalitats:
  - a) a través de la fixació de :
    - alineacions d'edificació.
    - cotes de referència de la planta baixa.
    - alçada màxima i número màxim de plantes.
  - b) a través de la determinació dels paràmetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La definició de la forma d'edificació, determinada respecte a un dels modes establerts en el número anterior, delimitarà les unitats d'edificació independent i les parets que hauran de construir-se en règim de mitgeres.
3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
  - a) Separació mínima entre edificacions i
  - b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

##### **Article 173. Ocupació màxima de parcel·la.**

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

2. Com a excepció en el disposat en el número anterior, es fixa específicament, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.
3. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos que sobresurten.
4. Les plantes de soterrani resultants de rebaixaments, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un 30 % en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

#### **Article 174. Cota de referència de la planta baixa.**

1. El Pla parcial urbanístic, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions de les Normes, establint, en el que fos precís per a completar l'ordenació, com pot ser:
  - Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització i,
  - Cotes de referència dels plans de anivellació i aterrament en que es sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plans de anivellació i rasants i en els d'ordenació de l'edificació. També es fixaran en aquests plànols, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla de anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny, si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació fos necessari modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podran haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui la que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació.
3. Les cotes fixades en el Pla parcial urbanístic o en el Pla especial urbanístic hauran de respectar-se encara que podran augmentar i disminuir, sense sobrepassar, en un o altre cas els 0,60 m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajustament, dins d'aquests límits, o quan una major concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

#### **Article 175. Paràmetres de la configuració unívoca.**

En aquesta modalitat d'ordenació de la forma de l'edificació s'atendrà a les següents regles:

##### 1. Alineacions d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades en el Pla parcial urbanístic, que determinin els límits de la planta baixa.

##### 2. Alçada màxima i número de plantes.

a) L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa de la vessant del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o part de la planta, conceptuades com a baixes, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes, o part de planta. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de vessant inferior al 35 %, i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de la qual no superi el dels ràfecs. Les golfes resultants no seran habitables.

- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 0,60 m.

- Les baranes fins a una alçada màxima de 1,00 m. si són opaques i de 1,80 m. si són transparents.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

#### **Article 176. Paràmetres de la configuració flexible.**

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla parcial urbanístic, per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i voladissos hauran de comprendre's dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al 60 % de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar la màxima envoltant de volum, dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretengui que l'envoltat vingui limitada superiorment per un pla horitzontal, només caldrà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior ja esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit ja esmentat. En els altres casos, el Pla parcial urbanístic adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions ja esmentades.

En les zones o sectors per als quals aquestes Normes fixin alçada màxima, l'envoltori del volum màxim no podrà passar-la.

#### **Article 177. Localització relativa de l'edificació.**

1. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i assegurar els convenients nivells d'il·luminació i assoleïament.

- A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims és de 4 m. com a mínim per als edificis de PB + 1P i PB + 2P, i de 10 m. per als edificis de PB + 3P i PB + 4P.

- A efectes d'il·luminació i assoleïament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb les seves alçades -determinats ambdós paràmetres en el Pla parcial urbanístic- serà tal, que assegurï com a mínim i en totes les plantes de l'edificació, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

2. Les edificacions que, segons el Pla parcial urbanístic puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròximes als límits de zona hauran de preveure's de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums queden compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de 60°.

## **CAP II. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS**

### **Article 178. Classes i tipus d'usos**

1. A efectes de la regulació de les zones i del desenvolupament del planejament derivat, els usos, segons la seva funció urbanística, es classifiquen en usos generals i usos específics.
  - Els usos generals són els que s'estableixen genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones.
  - Els usos específics són els que s'estableixen concretament per a les zones en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
2. En la regulació es contemplen els tipus d'usos següents:
  - a) Ús residencial
  - b) Usos recreatius
  - c) Usos dotacionals
  - d) Usos terciaris i comercials
  - e) Usos turístics
  - f) Usos industrials
  - g) Estacions de servei
  - h) Usos agrícola i forestal
  - i) Usos ramaders, cinegètics i piscícola
  - j) Usos extractius
  - k) Estacionament i aparcament
  - l) Usos mediambientals
  - m) Usos d'infraestructures
3. En funció del grau de permissivitat s'estableix la classificació d'usos següent:
  - a) Usos principals que són els que caracteritzen un sector o una zona.
  - b) Usos compatibles són els que s'admeten secundàriament en un sector o una zona per no ser contradictoris amb l'ús principal.
  - c) Usos prohibits són els que no s'admeten en un sector o una zona.

### **Article 179. Regulació de l'ús residencial**

És aquell ús relatiu a l'allotjament permanent de les persones. L'ús residencial es distingeix entre els usos residencials temporals i els usos residencials permanents, i classifica en:

Residencials permanents:

- a) Habitatge, quan es formalitza mitjançant unitats independents, que disposen de cuina pròpia i es destinen a persones soles, a famílies o a grups assimilats.
- b) Residència comunitària, quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges i es destina a persones que disposen de característiques comunes com és el cas de les residències d'estudiants o geriàtrics.

Residencials temporals:

- c) Hotel·ler, quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges destinada preferentment a persones que l'ocupen transitòriament.



- d) Rural, quan es formalitza en una edificació que a més d'allotjar persones acull activitats relatives al medi rural.
- e) Càmping, quan es formalitza en tendes de campanya o en caravanes.

#### **Article 180. Regulació de l'ús d'habitatge**

1. Un habitatge pot estendre's exclusivament en un edifici (edifici mono-residencial), compartir un edifici amb un altre habitatge (edifici bi-residencial) o compartir-lo amb més de dos habitatges (edifici multi-residencial). Els habitatges dels edificis multi-residencials poden tenir accés independent des de l'exterior o mitjançant espais i instal·lacions edificades comunitàries.
2. Cada categoria i tipus de sòl que tingui permès l'ús tindrà determinat en cada parcel·la el tipus d'edifici en que es pot desenvolupar i el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir.

#### **Article 181. Regulació de l'ús comunitari**

L'ús residencial comunitari es regularà per la legislació específica del tipus de residència que s'estableixi. Es tracta d'usos que es desenvolupen sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris, i per tant se subroguen a la regulació de la zona residencial on s'admetin.

#### **Article 182. Regulació de l'ús residencial rural**

L'ús residencial rural admet l'allotjament de les persones i aquelles activitats relatives a l'explotació agrícola i ramadera compatibles. En l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable corresponent s'indiquen les edificacions preexistents que també admeten l'activitat turística de caràcter rural.

#### **Article 183. Regulació dels usos recreatius**

1. Són usos recreatius aquells que es concreten en la realització d'activitats de lleure. Dins dels usos recreatius es distingeixen dos tipus:
  - a) Les activitats d'oci que no es poden classificar com a espectacles. Inclouen les discoteques, els bars musicals, les sales de ball, les sales de festa, els cafés teatre, jocs recreatius, atraccions recreatives, jocs d'atzar i similars.
  - b) Els espectacles. Es refereixen a la celebració d'una funció, acte, exhibició o activitat esportiva amb important participació de públic. S'inclouen els espectacles de tot tipus, com els esportius, els cinemes, els teatres i similars.

#### **Article 184. Regulació dels usos dotacionals**

Els usos dotacionals inclouen les activitats al servei directe dels ciutadans. Inclou els usos específics següents:

- a) Usos dotacionals educatius (inclou totes les categories reconegudes i/o regulades per l'Administració educativa)
- b) Usos dotacionals culturals (inclou edificis d'exposicions, museus, biblioteques, i d'altres similars)
- c) Usos dotacionals sanitaris (inclou hospitals, clíniques, centres de salut, etc.)
- d) Usos dotacionals assistencials (inclou serveis socials, però específicament sanitaris, com ara geriàtrics, centres de dia, centres d'atenció especialitzada per persones amb discapacitats, etc).
- e) Usos dotacionals esportius (exclosos els de titularitat privada).

- f) Usos dotacionals de lleure (inclosos parcs forestals i parcs periurbans que donen servei a la població d'un nucli).
- g) Usos dotacionals de l'Administració Pública.
- h) Usos dotacionals de defensa, seguretat i manteniment (inclou casernes, presons, parcs de bombers, centres d'emergència, etc.).
- i) Usos dotacionals comercials, com els mercats municipals de caràcter públic.
- j) Altres usos dotacionals (com ara centres d'informació i educació ambiental públics, centres de recerca i experimentació, escorxadors, gosses, cementiris).
- k) Ús d'equipaments públics

Degut a la seva especial entitat i efectes territorials, no es consideren usos dotacionals, sinó recreatius o turístics, aquells espais i instal·lacions de promoció privada que, si bé es dirigeixen a satisfer el lleure de la població (majoritàriament de la turística), es regeixen segons criteris de rendibilitat econòmica, excepte quan es desenvolupen en sòls de titularitat pública qualificats d'equipaments o expressament es preveu en la seva categoria i es concerten les fórmules adequades per a la seva integració en el respectiu sistema dotacional.

#### **Article 185. Regulació de l'ús terciari i comercial**

Els usos terciaris es caracteritzen per la vinculació de l'activitat a un espai, la possibilitat d'assistència freqüent de públic en general al local, la seva compatibilitat amb els usos quotidians de la població resident i, finalment, el caràcter de negoci privat que, generalment, tenen aquestes activitats. Es reconeixen les categories següents:

- a) Comerç
- b) Oficines
- c) Restauració (sense allotjament inclòs)

#### **Article 186. Regulació de l'ús comercial**

1. Ús comercial és el que correspon als establiments, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació, on s'exerceix regularment la venda al detall. Aquests establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.
2. El tipus, classificació i característiques d'aquests establiments comercials es regularan per les determinacions de la legislació autonòmica vigent, la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.  
D'acord amb aquesta legislació, i tenint en compte el nombre d'habitants del municipi, a Sallent tenen la consideració de grans equipaments comercials, individuals o col·lectius, aquells amb una superfície de venda i gual o superior a 800 m<sup>2</sup>, i tenen una consideració d'establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior als 500 m<sup>2</sup>.
3. El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit del POUM, en format de mitjà i gran establiment comercial, ha de subjectar-se, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

#### **Article 187. Regulació de l'ús d'oficines**

L'ús d'oficines comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

### **Article 188. Regulació de l'ús de restauració**

L'ús de restauració comprèn els restaurants, bars, cafeteries, granges i similars.

### **Article 189. Regulació de l'ús turístic**

Es defineix com a establiment turístic els locals i establiments que presten serveis turístic, d'allotjament, restauració, mediació i serveis complementaris.

Els establiments d'allotjament turístic es classifiquen en:

- establiments hotelers
- apartaments turístics
- càmpings
- establiments de turisme rural

### **Article 190. Regulació de l'ús hoteler**

1. L'ús hoteler comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.
2. Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.
3. En les plantes baixes dels edificis amb ús hoteler s'hi admeten usos comercials, d'oficines i de restauració.

### **Article 191. Regulació de l'ús de càmping**

2. La implantació d'un càmping requereix la redacció d'un pla especial urbanístic d'acord amb l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. El Pla Especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats el càmping projectat i que abastaran almenys:
  - a) els accessos.
  - b) la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable.
  - c) la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament.
  - d) la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica.
  - e) la xarxa d'enllumenat.
  - f) instal·lacions i serveis complementaris.
4. La seva implantació es farà sempre de la forma més natural possible. Els desmunts i els terraplens que s'hi puguin projectar hauran de complir amb els paràmetres reguladors de l'adaptació topogràfica indicats en l'article 89 d'aquestes Normes.
5. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament prolongat.
6. No s'admetran tallades d'arbres que modifiquin greument el paisatge existent.
7. La regulació del càmping es regirà per la normativa sectorial aplicable.
8. Queda prohibida l'acampada lliure en tot el terme municipal.

## **Article 192. Regulació dels usos industrials**

Es consideren usos industrials els dirigits a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

Atenent a les característiques dels usos específics, i sense contradir el que disposi la legislació específica en cada matèria, es fa la següent divisió en categories:

**Indústries de 1<sup>a</sup> categoria:** aquelles com poden considerar-se com innòcues per no representar cap molèstia ni perill vers a tercers i que no es troben classificades en cap dels annexes dels Decrets 136/1999 i 143/2003 que desenvolupen la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'administració Ambiental

**Indústries de 2<sup>a</sup> categoria:** Aquelles activitats que es troben classificades en l'Annex III dels Decrets 136/1999 i 143/2003 que desenvolupen la Llei 3/98 abans esmentada i que no estiguin inclosos en l'Annex IVa de l'esmentat decret i per tant no precisin d'informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat.

**Indústries de 3<sup>a</sup> categoria:** Totes les activitats incloses en l'Annex II dels decrets 136/1999 i 143/2003 i les de l'annex III sotmeses a informe preceptiu de la Direcció general d'Emergències per estar incloses en l'Annex IV A dels Decrets 136/1999 i 143/2003.

**Indústries de 4<sup>a</sup> categoria:** Totes les activitats incloses a l'Annex I dels decrets 136/1999 i 143/2003.

## **Article 193. Regulació de les estacions de servei**

Les estacions de serveis són els establiments de venda i distribució de carburants i combustibles. Es regularan per les disposicions sectorials específiques de la seva activitat.

## **Article 194. Regulació de l'ús agrícola i forestal**

S'entenen com a usos agrícoles totes aquelles activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar que se'n deriven.

S'entenen com a usos forestals totes les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes regulats per la legislació forestal.

## **Article 195. Regulació de l'ús ramader, cinegètic i piscícola**

1. Els usos ramaders comprenen el conjunt d'activitats destinades a la guarda, cura, alimentació, reproducció, cria, engreix i explotació d'animals domèstics, tant si es realitzen en corrals i instal·lacions especialitzades com en règim de pastura.
2. Els usos cinegètics i piscícoles comprenen les activitats consistents en buscar, perseguir, matar i/o capturar animals silvestres, amb la qualificació cinegètica i/o piscícola fixada per l'Administració ambiental. La seva regulació vindrà donada per la normativa sectorial aplicable

## **Article 196. Regulació de les instal·lacions de captació d'energia solar en sòl no urbanitzable**

Les instal·lacions de captació d'energia solar se situaran de manera preferent en la coberta d'edificacions existents.

Únicament s'admet la instal·lació en sòl no urbanitzable de sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica en la qualificació de Zona Agrícola (clau 15). La instal·lació de sistemes d'aprofitament d'energia solar fotovoltaica en el terme municipal que suposin ocupació de terreny hauran de complir, a més, els requisits següents:

1. Es prohibeixen expressament les instal·lacions solars que la titularitat i la inversió no sigui feta com a mínim en un 25% per l'agricultor professional de l'explotació. Tampoc es permet el lloguer de terres a tercers per fer-hi instal·lacions solars.

2. Amb l'objectiu d'evitar la implantació dispersa en el territori, totes les instal·lacions de sistemes d'aprofitament d'energia solar fotovoltaica que requereixin una ocupació de sòl tindran una superfície màxima de 0,5 hectàrees i s'ubicaran de forma annexa a construccions agràries pre-existents en cas que existeixin.

- La distància màxima de separació entre les instal·lacions i les construccions agràries preexistents serà de 10 metres.
- L'alçada dels elements captadors quan es situen sobre el terreny natural pot ésser com a màxim en situació vertical de 6 metres i mai superior en dos metres a les edificacions annexes preexistents.
- Les construccions agràries preexistents tindran una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i el seu titular haurà de ser agricultor professional, d'acord amb la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

3. Amb l'objectiu de garantir la seva integració paisatgística, les instal·lacions de sistemes d'aprofitament d'energia solar fotovoltaica compliran els següents criteris de disseny:

- Vegetació existent: es respectaran els marges, arbres singulars i altres formacions vegetals d'interès. En cap cas es desboscaran superfícies forestals per a la col·locació dels panells o captadors fotovoltaics.
- Infraestructures hidràuliques: no s'alterarà cap element de tipus hidràulic, ja siguin mines, sínies, basses, canalitzacions, pous, cisternes, etc.
- Patrimoni construït: es respectarà el patrimoni construït que eventualment existeixi, com murs de pedra seca, feixes, cabanes, barraques, etc.
- Anivellament: es minimitzaran els moviments de terres i es mantindrà la topografia original del terreny amb l'objectiu d'evitar canvis morfològics, així com l'aparició de talussos i terraplens. Si s'escau, s'optarà preferentment per adequar el traçat dels camins de servei per al manteniment a la topografia i no a la inversa.
- Accessos: es minimitzarà la longitud de camins d'accés de nova construcció.
- Camins: es minimitzarà la longitud de nous camins interiors.
- Pavimentació: es minimitzarà la superfície amb paviment dur per evitar la impermeabilització del sòl. S'adoptaran les mesures de restauració del sòl preexistent en cas que pugui quedar afectat per moviments de terres.
- Materials: S'utilitzaran preferentment materials naturals i acabats meteoritzables en les edificacions associades a la instal·lació de captació d'energia solar. Com a criteri general, s'optarà per colors coherents amb la naturalesa del material i s'evitaran acabats cromàtics poc propis (ex: lacat verd sobre metall) amb fins exclusius de camuflatge.
- Distàncies: es preveuran distàncies adequades entre tancaments o altres elements construïts i els elements captadors, per no produir un efecte de constrenyiment espacial i per poder efectuar, si escau, plantacions en una franja suficient.
- Noves plantacions: es plantejaran plantacions intercalades, perimetrals, etc., com a element de projecte que integri la instal·lació en l'entorn, sempre que això estigui en consonància amb

l'estructura vegetal del lloc. S'utilitzarà la paleta vegetal autòctona i uns patrons de plantació relacionats amb les formacions vegetals predominants o presents.

- Tanques: Es minimitzaran els tancaments necessaris i s'avaluarà la possibilitat de fer tanques mitjançant tanques toves formades per desnivells topogràfics en continuïtat amb les formes originals del terreny o en consonància amb les formacions topogràfiques predominants a l'àmbit i utilitzant formacions vegetals pròpies del paisatge dels voltants, com bosquines, vegetació de marge, plantacions perimetrals de les parcel·les agrícoles de la zona, etc.
  - Pastures: En zones ramaderes, es dissenyarà la distribució, els accessos, el recobriment del sòl, etc. per fer compatible el nou ús amb la pastura de ramats.
  - Casetes transformadores: es minimitzaran la superfície construïda i s'optarà per volumetries simples i funcionals. Es minimitzaran els elements de jardineria i il·luminació. S'escolliran materials propis del lloc sense imitar l'arquitectura vernacular i es realitzaran uns acabats acurats. S'optarà per un cromatisme en coherència amb l'entorn, preferentment de tons clars o terrossos.
  - Arquetes: S'enterraran o semi-enterraran els armaris transformadors i les arquetes.
4. Les instal·lacions solars fotovoltaïques es mantindran en perfecte estat de manteniment.
  5. En cas de cessar l'activitat agrària, l'agricultor professional tindrà l'obligació de restituir el terreny afectat per a la instal·lació i deixar-lo en el seu estat original.
  6. En cap cas la instal·lació de plaques fotovoltaïques dóna dret a destinar el terreny a altres usos.
  7. L'autorització de les instal·lacions de captació d'energia solar fotovoltaïca que suposin una ocupació de terreny no edificat en sòl no urbanitzable està subjecte al procediment específic que preveu l'article 48 del Decret 1/2005, de 26 de juliol.

#### **Article 197. Regulació de l'ús extractiu**

1. Són usos extractius els que consisteixen en la retirada de materials geològics del seu emplaçament natural cara al seu posterior aprofitament econòmic. No formen part d'aquesta categoria les extraccions d'aigua, ni l'aprofitament de recursos minerals extrets com a resultat de moviments de terres per adequar els terrenys a l'exercici d'altres usos autoritzats.
2. Els usos extractius s'han d'assignar sempre a àmbits acotats amb caràcter temporal, de forma que l'exercici de les intervencions associades als mateixos es limita al termini establert en la corresponent autorització; finalitzada aquesta, o parcialment al llarg de l'explotació d'àmbits acotats, s'ha de procedir a la restauració dels terrenys per permetre l'exercici d'altres usos.
3. No es pot autoritzar cap activitat extractiva, sigui a cel obert o subterrània, a menys de 500 metres de qualsevol sòl urbà o urbanitzable; ni classificar cap sòl urbanitzable a menys de 500 metres de qualsevol activitat extractiva autoritzada, excepte que es garanteixi, mitjançant la documentació tècnica pertinent, la inexistència de qualsevol mena de risc.
4. En el sòl no urbanitzable es regularà segons el que estableixen aquestes Normes.

Condicions de la llicència:

- Prèviament a l'atorgament de la llicència municipal caldrà obtenir l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme, segons el tràmit establert a l'article 49.b del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i sens perjudici de l'autorització o llicència ambiental que resulti legalment exigible.
- L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.
- A més, la concessió de la llicència municipal estarà subordinada al compliment dels requisits següents:

- El respecte a les condicions paisatgístiques - rurals de la comarca del Bages.

- La conservació dels boscos i les arbredes.
- No desviació, disminució o pol·lució de les corrents d'aigua superficials o subterrànies.
- La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

Documentació de la sol·licitud de llicència. Aquesta documentació ha d'incloure necessàriament els següents aspectes:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a que es refereix l'apartat anterior.
- Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge, i descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- Garanties ofertes per tal d'assegurar la reposició del sòl un cop realitzada l'extracció, que es referiran al cost total de reposició pressupostat. Un cop realitzades aquestes garanties es revisaran cada cinc anys, ajustant el valor del pressupost. No obstant, l'Ajuntament podrà avançar el termini o escurçar el període establert quan així ho aconsellin circumstàncies justificades.
- Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà còpia autèntica del títol jurídic que l'habilita per a dur a terme l'acció.
- Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas, les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
- Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure.
- Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.

Altres disposicions de la llicència:

- Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i ocupar-se i tenir cura de la plantació fins que estigui arrelada i pugui desenvolupar-se de forma natural.

5. Els usos extractius derivats de l'activitat minera es regulen d'acord amb la legislació sectorial, les autoritzacions ambientals corresponents i les disposicions per a la zona de dipòsits salins establertes en aquestes Normes.

### **Article 198. Regulació de l'ús d'aparcament**

En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50% o superior, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en aquest mateix article, ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor a 500 mts. del propi edifici. En aquest darrer cas, serà requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació la vinculació registral com a indivisibles de les places d'aparcament necessàries.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable i l'ordenança municipal que reguli l'ús d'aparcament.

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i sostres permesos en cada zona:

Habitatges: En edificis pluriresidencials de menys de 10 habitatges, 1 plaça per cada habitatge de nova creació, excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article. En edificis pluriresidencials de més de 10 habitatges, 1,5 places per cada habitatge de nova creació, excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article. En els edificis mono-residencials, una plaça si la superfície útil de l'habitatge és inferior a 70 m<sup>2</sup>, i dues places si la seva superfície és igual o superior a 70 m<sup>2</sup>. En habitatges aïllats les places d'aparcament podran ser a l'aire lliure, sempre que comptabilitzi l'espai destinat a aparcament com ocupació de l'edificació.

Ús hoteler:

- Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories que preveu la normativa sectorial, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons disposi, respectivament, de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella de categoria.
- Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
- Per a les pensions, i segons les categories definides en la normativa sectorial, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de 1 o 2 estrelles.
- En qualsevol dels casos enunciats en els subapartats anteriors, les places es situaran a una distància inferior a 500 mts. de l'entrada de l'establiment hoteler en qüestió.
- No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament, si per aplicació dels criteris enunciats en resulta una previsió inferior a 5 places.
- En els hotels existents caldrà fer la dotació de noves places d'aparcament en funció de l'augment del nombre de places hoteleres.

Ús comercial:

- Per a comerços amb una superfície de venda major de 400 mts<sup>2</sup>. i menor de 1.300 mts<sup>2</sup>., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 4 places per cada 100 mts<sup>2</sup>. de superfície de venda.
- Per a comerços amb una superfície de venda major de 1.300 mts<sup>2</sup>., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places per cada 100 mts<sup>2</sup>. de superfície de venda.

Ús d'oficines i serveis: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 mts<sup>2</sup>. construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

Ús industrial i magatzem: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 mts<sup>2</sup>. construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

Usos no definits explícitament: s'aplicarà per analogia la reserva indicada en el grup de major similitud.



Serán causa d'exempció de les previsions d'aparcament els casos següents:

Manifesta impossibilitat d'encabir les places d'aparcament en el solar.

En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici.

En cas que es justifiqui una problemàtica derivada del subsòl.

En les zones amb prioritat per a vianants dels carrer del Cos, d'Àngel Guimerà i Torres Amat, en promocions de menys de 8 habitatges.

### **Article 199. Regulació de l'ús mediambiental**

1. Són usos mediambientals aquells que suposen l'exercici sobre el territori d'activitats, la finalitat de les quals és la conservació, recerca, protecció i divulgació dels recursos naturals. Queden excloses, per tant, les activitats de lleure en el medi natural, les quals s'integren dins de la categoria d'usos recreatius.
2. L'exercici d'activitats i intervencions adscrites a usos mediambientals no poden suposar alteracions significatives de les condicions naturals del territori, exceptuant-ne les de millora i restauració ambiental i prevenció de riscos. L'admissibilitat d'aquests usos no implica l'execució d'obres de moviment de terres, d'instal·lacions, de viari o d'edificació; com a criteri general, l'ús dels espais adaptats artificialment (especialment edificis) en l'interior dels quals es desenvolupin activitats mediambientals serà dotacional (en la categoria que correspongui).
3. Els usos mediambientals es classifiquen en tres categories de segon grau:
  - Usos de conservació (que inclouen, entre d'altres, tasques de vigilància, neteja, correcció d'impactes, prevenció d'incendis, control d'espècies de flora i fauna, etc.)
  - Usos científics (amb nul·la o escassa intervenció sobre el medi natural)
  - Usos d'educació ambiental (que inclouen activitats formatives, divulgatives i de sensibilització sobre el medi i l'aprofitament sostenible dels seus recursos, ja sigui organitzades en grups dirigits per personal qualificat o bé de forma autònoma).

### **Article 200. Regulació de l'ús d'infraestructura**

Els usos d'infraestructures són els propis dels espais ocupats per instal·lacions materials que proveeixen serveis bàsics per a l'organització del territori en el seu conjunt, com ara les comunicacions, energia, abastaments, etc, i necessaris per al desenvolupament de la resta dels usos.

Els usos d'infraestructures es classifiquen en categories segons el tipus de serveis que presten; així doncs, cada categoria inclou els elements que han de conformar-se en, almenys, una xarxa de prestació de serveis (algunes categories impliquen més d'una xarxa). Aquestes categories són les següents:

Infraestructures hidràuliques

Infraestructures de sanejament

Infraestructures d'energia

Infraestructures de telecomunicacions

Infraestructures de tractament de residus

Infraestructures viàries i de transport terrestre

## **Article 201. Regulació de les limitacions d'activitats**

En el sòl urbà el desenvolupament de les activitats estarà limitat pels paràmetres següents:

En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines que no tenen accés independent des de la via pública:

- Potència elèctrica màxima: 15 Kw
- Immissió sonora : les indicades en la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica o legislació equivalent que en el seu moment li sigui d'aplicació. D'acord amb les zones de sensibilitat acústica que establertes pel municipi.

En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines amb accés independent des de la via pública:

- Potència elèctrica màxima: 50 Kw
- Immissió sonora : les indicades en la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica o legislació equivalent que en el seu moment li sigui d'aplicació. D'acord amb les zones de sensibilitat acústica que establertes pel municipi.

En els locals situats en edificis entre mitgeres que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:

- Potència elèctrica màxima: 80 Kw
- Immissió sonora : les indicades en la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica o legislació equivalent que en el seu moment li sigui d'aplicació. D'acord amb les zones de sensibilitat acústica que establertes pel municipi.

En els locals situats en edificis aïllats que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:

- Potència elèctrica màxima: 80 Kw
- Immissió sonora : les indicades en la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica o legislació equivalent que en el seu moment li sigui d'aplicació. D'acord amb les zones de sensibilitat acústica que establertes pel municipi.

En els locals situats en zones industrials:

- Immissió sonora : les indicades en la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica o legislació equivalent que en el seu moment li sigui d'aplicació. D'acord amb les zones de sensibilitat acústica que establertes pel municipi.

La mesura del soroll d'immissió de decibels es farà en la part interior de la mitgera del domicili del veí o del local més afectat per les molèsties que li pugui ocasionar. Els valors de la immissió sonora que es consideren són els que resulten de que el local veí disposi de l'aïllament acústic reglamentat.

Les limitacions fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, les quals poden disposar dels elements i potència que precisin, i hauran de quedar instal·lats amb les convenientes precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat. Corresponen a aquest grup les instal·lacions d'ascensors, muntacàrregues, calefaccions i els seus accessoris, instal·lacions de condicionament d'aire i d'altres.

## **DISPOSICIONS ADDICIONAL, TRANSITÒRIES I FINAL**

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL.**

En totes les zones en sòl urbà, les alçades reguladores màximes de l'edificació s'adaptaran si s'escau per tal complir amb l'apartat 2.7 de l'Annex del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.**

#### **PRIMERA**

Els edificis construïts o en curs d'edificació en terrenys qualificats totalment o parcialment pel POUM com a sistemes urbanístics públics, llevat que s'ajustin a les determinacions del POUM, quedaran fora d'ordenació en els termes establerts per l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

En aquests edificis i instal·lacions no es podran autoritzar obres que suposin augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions per garantir el manteniment dels usos i activitats en funcionament en el moment de l'entrada en vigor d'aquestes normes.

#### **SEGONA**

D'acord amb allò establert a l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, les actuacions en els edificis i instal·lacions disconformes es regularan d'acord amb les següents disposicions:

- a) Es podran autoritzar obres de consolidació i rehabilitació, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.
- b) No s'admetrà augment de volum sobre edificacions disconformes en els següents casos:
  - quan la disconformitat de l'edifici es refereixi al tipus d'ordenació, perquè no s'ajusti al que estableix el Pla per a la seva zona.
  - quan l'edifici tingui una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
- c) En els edificis en situació de volum disconforme no inclosos en l'apartat anterior, es podran autoritzar augment de volum sempre que es donin les següents condicions:
  - que l'augment de volum s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona,
  - que vingui limitat estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificable de l'edifici, i el màxim permès a la zona del seu emplaçament segons el present POUM,
  - que l'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
- d) Les obres de rehabilitació permeses en els edificis en volum disconforme seran:
  - les actuacions que comportin la consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments
  - les actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribució generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.

- e) S'aplicaran íntegrament les determinacions del nou planejament en el moment en què les edificacions s'enderroquin o hagi de realitzar-s'hi una reparació o rehabilitació el cost de la qual superi el valor de l'edifici existent.

### **TERCERA**

Pel que fa als usos preexistents que no s'adeqüin a les previsions d'aquestes normes d'acord amb el que determina l'article 102.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es podran mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat, i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

### **DISPOSICIÓ FINAL**

Es deroguen expressament les Normes de Planejament Urbanístiques de Sallent, aprovades per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 16 de desembre de 2005, i prorrogades per Resolució de 21 de febrer de 2007, sens perjudici de la vigència del planejament derivat en el que es remet aquestes normes.

## ANNEX. NORMATIVA PLANS PARCIALS INDUSTRIALS

1. Pla Parcial Illa Sud (6c1), aprovat el 30 de novembre de 1988.
  - 1.1.1. Modificació Puntual, supressió carrer d'accés, rectificació carrer sud i modificació punt 2.5, aprovada el 24 de març de 1993.
  - 1.1.2. Modificació Puntual, parcel·les 42 a 66, aprovada el 19 de setembre de 2001.
  
2. Pla Parcial Can Berenguer II (6c2), aprovat el 20 de setembre de 2000.
  
3. Pla Parcial Pla de Manyanes (6c3), aprovat el 18 de juny de 2002.
  
4. Pla Parcial Plans de la Sala (6c4), aprovat el 21 de gener de 2003.
  - 4.1.1. Modificació Puntual, parcel·la 4, aprovada el 10 de juny de 2006.
  
5. Pla Parcial Pla del Mas (6c5), aprovat el 15 de desembre de 1999.

Refon també: Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme, aprovada el 7 de maig de 2003.



# 1. Pla Parcial Illa Sud (6c1)

aprovat el 30 de novembre de 1988

que refo:

**a. Modificació Puntual Pla Parcial Illa Sud**, supressió carrer d'accés, rectificació carrer sud i modificació punt 2.5

aprovada el 24 de març de 1993

**b. Modificació Puntual Pla Parcial Illa Sud, parcel·les 42 a 66**

aprovada el 19 de setembre de 2001

**c. Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme**

aprovada el 7 de maig de 2003.

## 1. ORDENANCES REGULADORES.

### 1.1 Disposicions generals

#### Art. 1 Àmbit, territorial d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Polígon Sud, segons queda definit a tots els plànols que s'acompanyen.

#### Art. 2 Marc legal de referència:

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General de Sallent.

En tot cas i per a tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació de Sallent.

#### Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

#### Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'urbanització i Projecte de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i Pla General.

#### Art. 5 Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- . Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- . Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades a la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya (LL.M.A.O.U.C.) i el Reglament de Planejament, respectivament.

En tot cas serà preceptiu l'informe favorable de l'Institut Català del Sòl, previ a l'inici del procés de tramitació legalment establert.

#### Art. 6 Projectes d'Urbanització:

Els projectes d'Urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

#### Art. 7 Projectes de Parcel·lació:

La parcel·lació dibuixada en el plànol núm.5 és indicativa, pel que la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin, vindrà especificada al corresponent projecte de parcel·lació que necessitarà la preceptiva llicència municipal.

#### Art. 8 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia establertes en el Pla General d'Ordenació de Sallent i en el mateix Pla Parcial i s'adjuntaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

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

### **1.2 Règim urbanístic del sòl.**

#### Art. 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 13 i 84 de la Llei del Sòl constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sallent.

#### Art.10 Zones:

Es defineixen; les següents zones:

- Indústria I aïllada.
- Indústria II aïllada.
- Indústria III entre mitgeres.
- Indústria IV entre mitgeres.
- Indústria V indústria minera.
- Indústria VI (clau 1-6) Edificació Amb Volumetria Específica.

#### Art.11 Sistemes locals:

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema de parcs i jardins.(Clau V).
- b) Sistema d'equipaments.(Clau E).
- c) Sistema viari. (Clau V).
- d) Sistema de infraestructures tècniques i serveis.(Clau T)



### **1. 3 Normes particulars per a les zones i sistemes.**

#### **Art. 12 Definició de conceptes:**

1. Alineació de vial:  
Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.
2. Alineació de l'edificació o línia de façana:  
Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.
3. Fondària edificable:  
És la distància màxima dins la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la línia de façana davantera, en tot cas, serà, com a mínim, de 7,00 m.
4. Rengle:  
Agrupació contínua d'edificis.
5. Alçada reguladora màxima:  
Les que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del paviment de la planta baixa als edificis industrials.
6. Nombre màxim de plantes:  
Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
7. Planta baixa:  
Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.
8. Planta soterrani:  
Planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures, en qualsevol dels fronts d'edificació.
9. Planta pis:  
S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
10. Ocupació de parcel·la:  
És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Comptaran també en l'ocupació de parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos sortints de l'edifici.
11. Perímetre màxim d'ocupació:  
És aquell límit dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquesta la sobrepassi.
12. Reculades de l'edificació:  
Es defineixen dos tipus de reculada:
  - a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'ampliació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
  - b) La reculada per motius compositius que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m. de la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.
13. Cossos sortints:  
Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'ampliació de la fondària edificable màxima.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m., comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidriat, fixe o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís no vidriat, per damunt de l'ampit.

14. Alçada lliure o útil:

La alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un habitatge o local construït.

15. Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja.

16. Vol de ràfec:

És aquella distància en què la coberta podrà volar respecte del pla de façana o, si existeix, dels tancaments dels cossos sortints.

17. Verd privat:

Es defineix com a "verd privat" el sòl lliure, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

18. Separació de partions:

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfície d'aquesta, que no poden ésser ocupades per l'edificació.

Art. 13 Determinacions comuns a les zones industrials.

1. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 10,00 m. per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificables, mitjançant certificat dels serveis territorials de la Conselleria d'Indústria. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.

3. Alçada entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per personal, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m.). L'alçada lliure mínima en planta soterrani serà de dos amb vint metres (2,20 m.).

4. Planta baixa:

És el pis o part de pis que reuneix les condicions que segons el tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen.

En el cas d'ordenació segons alineació de vial, per tenir la consideració de planta baixa, la cota del paviment haurà de situar-se entre 0,60 m. per sobre i per dalt de la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera en el punt de major i menor cota, respectivament. Quan, d'acord amb l'aplicació d'aquesta norma i degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada tram de front de parcel·la, la de la posició inferior.

En el cas d'ordenació en edificació aïllada, o arreglerada, tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al pendent del terreny no pugui acomplir-se aquesta condició en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

5. Planta soterrani:

És la planta situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal, en aquesta planta.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

6. Reculada de l'edificació:

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes afectades pel grafisme d'alineació màxima al plànol núm. 6 (traçat discontinu)

El tipus de reculada per motius compositius a les parcel·les d'indústria entre mitgeres, es permet a totes les façanes amb l'única obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 90,00 cm. adjacents a la mitgera.

7. Tanques:

La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes serà feta amb material massís fins a una alçada màxima de 0,45 m. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima de 2,00 m. es completarà amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

En el cas que el carrer tingui pendent, es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada màxima de 2,00 m.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi. La segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir-hi qualsevulla edificació.

8. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

9. Espais no edificables:

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emagatzement controlat tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

En tot cas caldrà les mesures previsibles a la NBE-CPI-82 (Norma Bàsica Protecció contra Incendis).

10. Accés:

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplada que la porta a què correspon. Les despeses aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

11. Condicions d'ús:

1. Us industrial:

S'admet l'ús industrial i de magatzems, regulat segons els articles 235 i següents del Pla General de Sallent, en les categories primera, segona i tercera.

Les emissions i molèsties produïdes per l'ús industrial estaran subjectes a les limitacions establertes en els articles 235 al 241 de la normativa del Pla General d'Ordenació de Sallent.

2. Us comercial:

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda d'elements auxiliats de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïnes siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

3. Habitatges:

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment només en el tipus d'indústria aïllada. En aquest tipus es permet un habitatge per parcel·la. No es permet en el tipus d'indústria entre mitgeres.

4. Oficines:

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment industrial.

5. Sanitari:

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

6. Cultural:

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de , al servei del personal adscrit a la indústria.

7. Esportiu:

S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

8. Usos complementaris i compatibles (segons Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme, aprovada el 7 de maig de 2003).

- a. S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, l'ús de bar, restaurant i similars.
- b. S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, però limitat a un únic establiment per polígon industrial, l'ús recreatiu. Altrament s'haurà de ponderar i justificar la seva implantació mitjançant un Pla Especial en atenció al funcionament i les característiques pròpies d'aquestes activitats.
- c. L'ús hotel·ler no s'admetrà de forma genèrica, sinó que la seva implantació requerirà la redacció i aprovació d'un Pla Especial específic que haurà de justificar adequadament l'emplaçament i l'ordenació que es proposa.
- d. Per a l'obtenció de la corresponent llicència ambiental, s'haurà de tramitar el preceptiu expedient de conformitat amb el que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la administració ambiental, el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i l'Ordenança reguladora de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental en les activitats i instal·lacions aprovada per l'Ajuntament."

Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

Art. 14 Determinacions per a la indústria aïllada tipus I i II:

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm. 6 admetent-se l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica. S'exceptuen aquelles parcel·les que en el moment de l'aprovació inicial estiguin per dessota la parcel·la mínima.

Tipus I: parcel·la mínima: 4.000,00 m<sup>2</sup>.

front mínim de parcel·la: 50,00 m.

Tipus II: parcel·la mínima: 2.000,00 m<sup>2</sup>.

front mínim de parcel·la: 30,00 m.

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació serà del 70%.

4. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la.

- Tipus I i "tipus II

. del carrer se separarà 10,00 m.

. del límit entre parcel·les se separarà 5,00 m.

5. Edificabilitat neta:

Tipus I: L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

Tipus II: Idem ant. (..) de 0,8 i m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

6. Alçada màxima:

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,00 m.

7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. Us d'habitatge:

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guardia i vigilància.

9. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 x 4, 50 m.

10. Construccions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre, que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Art. 15 Determinacions per a la indústria entre mitgeres (Tipus III i tipus IV):

1. Tipus edificatori:

Edificació arrencada segons alineació de vial, tal com es defineix en el plànol núm.6.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació que s'especifica en el plànol núm.6 és indicativa. La definitiva es definirà en el corresponent Projecte de Parcel·lació.

Parcel·la mínima. Tipus II .....1.000 m<sup>2</sup>

Tipus IV ..... 250 m<sup>2</sup>

Front mínim de façana. Tipus III..... 20 m.

Tipus IV ..... 10 m.

3. Línia d'edificació:

La línia d'edificació se separarà respecte de la alineació de vial, i s'ajustarà a l'establert en el Plànol núm.6, a on queden definides en traça continua.

4. Fondària edificable màxima: Trenta metres (30 m.)

En el Plànol núm.6 queda definida aquesta fondària en traça discontinua.

5. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la ve donada pels gàlibs que s'indiquen en el plànol núm.6. El traçat continu defineix una alineació obligatòria, de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament la alineació màxima que en cap cas es podrà superar.

6. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar respecte del límit entre parcel·les, exceptuant les mitgeres tal i com s'especifica al plànol núm.6.

7. Alçada màxima i nombre de plantes:

L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m. Equival a Planta Baixa i una planta pis.

8. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

9. Patis:

S'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

10. Us d'habitatge:

No és permès l'ús d'habitatge.

11. Mitgeres:

1. Es obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm.) com a mínim, de separació entre naus.

2. Tots els propietaris de parcel·les, tenen la obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.

3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.

4. En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.

5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm. (30,00 cm. en total.), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. Excepcions:

a. Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00cm. com a mínim i si cal, un sol mur de contenció de terres.

b. En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament la obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però si a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

7. Buits en mitgeres:

No es permet la obertura de buits en mitgeres.

8. Mitgeres vistes:

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

#### Art. 16 Determinacions per a l'edificació en la zona tipus III

1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
2. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzament o accés, seran enjardinats o arbrats.
3. En el còmput de la alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

#### Art. 17 Determinacions per a la edificació en la zona tipus IV

1. Cada un dels conjunts constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva execució per fases. El corresponent projecte serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
2. Els espais lliures no destinats a aparcaments, emmagatzament o accés, seran enjardinats o arbrats.

#### Art. 18 Indústria tipus V. Indústria minera.

Aquest tipus de parcel·la correspon a la indústria minera es regirà per el previst a l'article 109 de la Normativa del Pla General de Sallent. La edificabilitat màxima es fixa en 0,6 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

#### Article 18bis:

Indústria Tipus VI -ordenació del Polígon Industrial Sud, Illa Arco Iris:-

**Edificació:** sota volumetria específica regulada en els plànols.

**Ocupació:** Segons plànols.

**Parcel·lació:** Les parcel·les afectades per aquesta modificació es perpetuaran en la configuració actual mentre estiguin en vigor els paràmetres resultants de la Modificació Puntual i constituiran un "Pro Indiviso" per una banda de les parcel·les cedides per l'Ajuntament en cessió d'ús com de les propietat d'Arco Iris.

**Alineacions i separacions:** Segons plànols

En tot allò no especificat anteriorment, s'aplicarà el que ve determinat per la Indústria tipus IV.

#### Art. 19 Determinacions per al sistema de parcs i jardins (espais lliures)

##### 1. Edificacions:

Solament es permetran les edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd i d'esbarjo (serveis, quioscos, etc.) amb una ocupació màxima del 5% i amb una alçada màxima de 6, 00 m.

##### 2. Usos:

Es permeten únicament. els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà i camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Art. 20 Determinacions per al sistema d'equipaments:

- Polivalent

1. Edificació:

L'edificació és lliure i solament ve limitada pel nombre de plantes que serà de planta baixa més dues plantes i la separació a les partions queda fixada en 4,00 m.

La intensitat màxima serà de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2. Usos:

Es permet l'ús docent, sanitari-assistencial, etc.

- Esportiu

1. Edificació:

Les edificacions seran amb volumetria lliure com correspon a una d'aquest tipus.

2. Intensitat neta de la zona:

La intensitat màxima serà de 0,20 m<sup>2</sup>. de sostre/m<sup>2</sup>. de sòl.

3. Usos:

Solament es permetrà l'ús esportiu i d'esbarjo. S'admetrà també l'ús d'habitatge per a vigilància amb un màxim de dos habitatges.

Art. 21 Determinacions per el sistema de vialitat.

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de voravies i carrils circulitoris.
2. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

Art.22 Disposicions addicionals:

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del Decret 100/1.984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques.



## **2. Pla Parcial Can Berenguer II (6c2)**

aprovat el 20 de setembre de 2000

que refon:

**Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme**  
aprovada el 7 de maig de 2003.

### **1. ORDENANCES REGULADORES.**

#### **1.1 Disposicions generals.**

##### Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat del Pla Parcial Sector Berenguer 2, tal i com queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla i que s'acompanyen.

##### Art. 2 Marc legal de referència:

El sòl contingut dins l'Àmbit objecte del present planejament, té la consideració d'urbanitzable programat. D'aquí ve la necessitat de redactar un Pla Parcial que desenvolupi el sector d'acord amb el Pla General d'Ordenació de Sallent.

En tot cas i per a tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació.

##### Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla Gral. d'O.U., per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

##### Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del P.G.O.U.

##### Art. 5 Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- . Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- . Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

##### Art. 6 Projectes d'Urbanització:

1. Els projectes d'Urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si l'adaptació dels vials i les parcel·les a la topografia ho demana.

3. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

#### Art. 7 Projectes de Parcel·lació:

La Parcel·lació dibuixada en el plànol és vinculant, corresponent a parcel·la única indivisible.

Aprofitament mitjà del sector: Com que el Pla és de parcel·la única indivisible, el sòl municipal corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector, caldrà compensar-lo monetàriament (inferior al 15% previst per la normativa urbanística). El projecte de compensació fixarà la valoració corresponent.

#### Art. 8 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al P.G.O.U. de Sallent i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

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

### **1.2 Règim urbanístic del sòl.**

#### Art. 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona, aquella part de terreny dins la qual i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 13 i 84 de la Llei del Sòl, constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sallent.

#### Art.10 Zones:

Es defineix una única zona:

Ig : Indústria aïllada gran. (Clau Ig)

#### Art.11 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) Sistema de viari i aparcaments.(Clau C)
- b) Sistema de verd públic i espais lliures.(ClauV)
- c) Sistema equipaments. (Clau E)

### **1.3 Normes particulars per a les zones i sistemes.**

#### Art. 12 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alçada reguladora màxima:  
Les que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del pla de referència de la planta baixa (que serà sempre superior a la cota d'inundabilitat) i que podrà oscil·lar +/- 1'5 m. respecte al nivell de la parcel·la.
3. Nombre màxim de plantes:  
Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
4. Planta baixa:  
Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.
5. Planta soterrani:  
Planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures, en qualsevol dels fronts d'edificació.
6. Planta pis:  
S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
7. Ocupació de parcel·la:  
És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Comptaran també en l'ocupació de parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos sortints de l'edifici.
8. Perímetre màxim d'ocupació:  
És aquell límit dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquesta la sobrepassi.
9. Alçada lliure o útil:  
L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un habitatge o local construït.
10. Ràfec:  
És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja.
11. Vol de ràfec:  
És aquella distància en què la coberta podrà volar respecte del pla de façana o, si existeix, dels tancaments dels cossos sortints.
12. Verd privat:  
Es defineix com a "verd privat" el sòl lliure, ajardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.
13. Separació de partions:  
És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfície d'aquesta, que no poden ésser ocupades per l'edificació.

#### Art. 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al P.G.O.U. de Sallent.

1. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en cada zona. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors en punts determinats i acotats sempre que estiguin degudament justificades. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.

2. Alçada mínima entre plantes:

l'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per personal, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m.).

3. Planta soterrani:

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.

2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. Tanques:

La tanca del carrer podrà ser feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 m. per damunt de la part opaca o massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m. podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust.

5. Edificacions auxiliars:

S'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, sempre que s'ajustin als percentatges màxims d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establerts.

6. Espais no edificables:

Els espais lliures a l'interior de la parcel·la podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials i dels talussos entre terrasses.

7. Accés:

La parcel·la disposarà d'un accés directe des del vial.

8. Condicions d'ús:

8.1 Us industrial:

L'ús global és l'industrial i de magatzem, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat pública i els efectes perjudicials al medi sigui degudament corregits.

S'admeten els usos d'indústria relacionats en l'Annex II i III del Decret 136/1999 del 18 de maig del Departament de Medi Ambient. S'exclouen explícitament les indústries químiques.

8.2 Habitatges:

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

8.3. Oficines:

S'admeten les oficines o despatxos propis de l'establiment industrial.

8.4. Sanitari:

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

8.5. Cultural:

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

8.6. Esportiu:

S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

#### Art.14 Determinacions per als sistemes:

##### 1. Sistema de vies i aparcaments:

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes ajardinades o arbrades, voravies i carrils circulatoris.
2. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

##### 2. Sistema de parcs i jardins:

Es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa elèctrica del polígon en tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m. i una ocupació inferior al 2%.

Es defineix un sub-sistema consistent en la franja de 25 m. colindant amb el bosc de ribera que tot i formar part del polígon es considera només a efectes del domini públic i formant part de l'estructura general del territori.

##### 3. Sistema d'equipaments:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

S'inclouen explícitament els espais de suport al reciclatge i valoració dels residus del polígon.

S'exclou explícitament l'ús de benzinera.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10 m. (planta baixa i una planta pis), i la seva ocupació el 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà de 0,50m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i es separaran 10 metres del vial i cinc de la resta de partions.

Es defineix el sub-sistema d'equipament ambiental (Ea) destinat explícitament a infraestructures i equipament necessaris per facilitar la gestió ambiental.

#### Art. 15 Determinacions per a la gran indústria -indústria aïllada- Clau Ig:

##### 1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria de mida gran i aïllada, amb l'edificació principal separada respecte dels límits de la parcel·la.

##### 2. Parcel·lació:

La Parcel·lació que figura en el plànol núm. 5 és vinculant, amb parcel·la única indivisible.

##### 3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació principal serà del 70%, més un 5% adicional per edificació auxiliar i complementaria.

##### 4. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar 20 metres respecte dels límits de la parcel·la.

Aquestes separacions només podran ser edificades en el 5% d'edificacions auxiliars de manera que quedi assegurat el pas per als bombers de forma permanent.

##### 5. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta de la parcel·la és de 1,- m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

#### 6. Alçada màxima:

L'alçada màxima edificable es fixa en 10 metres, a comptar des del pla de referència de la planta baixa fins al pla de recolzament de l'encavallada o estructura de suport de la coberta quedant per sobre el volum d'aquesta. Equival a la planta baixa i a una planta pis.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els límits previstos pel Pla Gral. Les superfícies en planta del sector de l'edifici industrial que, justificadament, superi l'alçada reguladora màxima no serà mai superior al 10% del total ocupable.

#### 7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

#### 8. Del projecte de les edificacions:

8.1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

8.2. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran ajardinats o arbrats.

8.3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar.

8.4 L'alçada màxima reguladora s'amidarà, com ja s'ha dit, a partir del pla de referència de la planta baixa. Aquest pla, que se situarà sempre per sobre de la cota d'inundabilitat definida en l'annex d'aquest Pla Parcial, podrà ser fraccionat justificadament en el projecte d'obres corresponent.

8.5. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

#### 9. Us d'habitatge:

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

#### 10. Aparcament:

Es preveurà dins de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada dos treballadors. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. Es preveurà també l'aparcament necessari per les mercaderies i camions.

#### 11. Construccions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el 5% màxim d'ocupació addicional i l'índex d'edificabilitat net establert. Aquestes edificacions poden situar-se en la franja de separació de 20 metres no edificables pel cos principal.

#### 12. Usos:

S'admeten els usos d'indústria relacionats en l'Annex II i III del Decret 136/1999 del 18 de maig del Departament de Medi Ambient. S'exclouen explícitament les indústries químiques.

També hi són permesos els usos complementaris de bar, restaurant i similars, oficines, magatzem, educatiu i sanitari-assistencial, sociocultural i recreatiu, esportiu i administratiu.

#### 13. Usos complementaris i compatibles (segons Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme, aprovada el 7 de maig de 2003).

- a. S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, l'ús de bar, restaurant i similars.

- b. S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, però limitat a un únic establiment per polígon industrial, l'ús recreatiu. Altrament s'haurà de ponderar i justificar la seva implantació mitjançant un Pla Especial en atenció al funcionament i les característiques pròpies d'aquestes activitats.
- c. L'ús hotel·ler no s'admetrà de forma genèrica, sinó que la seva implantació requerirà la redacció i aprovació d'un Pla Especial específic que haurà de justificar adequadament l'emplaçament i l'ordenació que es proposa.
- d. Per a l'obtenció de la corresponent llicència ambiental, s'haurà de tramitar el preceptiu expedient de conformitat amb el que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la administració ambiental, el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i l'Ordenança reguladora de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental en les activitats i instal·lacions aprovada per l'Ajuntament."

#### **1.4 Condicions d'higiene, seguretat i salubritat.**

##### Art. 16 Aigües residuals:

###### 1. Característiques de les aigües residuals:

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials compliran les següents condicions:

- no contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- no contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià, tuberculosi i tifus.
- la temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35 graus C.
- el PH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.
- les aigües no contindran substàncies que originin males olors.
- les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran els que s'estableixen al "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2414/1.961, de 30 de novembre).

###### 2. Control.

L'Ajuntament de Sallent podrà establir les mesures necessàries per al control dels vessaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- a) Revisió de les instal·lacions.
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats.
- c) Presa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis.
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats.

##### Art. 17 Pol·lució atmosfèrica:

###### 1. Prohibició:

Els fums, gasos i vapors no pol·lucionaran l'atmosfera ni despendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fums i gasos nocius segons el "Reglament de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas y Peligrosas" (/D.2414/1.961), sense que sigui possible sobrepassar les concentracions expressades a l'Annex II de l'esmentat Reglament.

2. La quantitat de pols continguda en fums i gasos no serà superior a 100 mg per m<sup>3</sup>. El pes total emès per una mateixa indústria serà en tot cas inferior a 50 kg per hora.

La pols no contindrà asbest ni compostos de cadmi, mercuri, berili o plom.

La pols no perjudicarà, en cap cas, la vegetació ni causarà efectes irritants en les persones o els animals.

3. Gasos:

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que siguin superiors en la seva composició als següents percentatges:

- més del 2% d'anhídric sulfurós (SO<sub>2</sub>), mesurat en volum.
- més del 2% de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrògen (NO<sub>2</sub>, clor (Cl), àcid sulfhídric (SH<sub>2</sub>) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors metzinosos.

No es permetran gasos o vapors susceptibles de crear mesclades explosives.

4. Combustible:

Es prohibeix l'ús de combustibles sòlids o líquids que continguin més del 2% de sofre.

#### Art. 19 Risc d'incendi o explosió:

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions del Sector Industrial, la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios"

(NBE - CPI - 96).

#### Art. 20 Serveis:

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball. Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de manera que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermitja, utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos seran d'un per cada deu treballadors.

#### Art. 21 Senyalització exterior:

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior es prendran com a referència les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials), realitzat per l'Institut Català del Sòl.



### **3. Pla Parcial Pla de Manyanes (6c3)**

aprovat el 18 de juny de 2002

#### **1. ORDENANCES REGULADORES.**

##### **1.1 Disposicions generals.**

###### Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat del Pla Parcial Sector Pla de Manyanes, tal i com queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla i que s'acompanyen.

###### Art. 2 Marc legal de referència:

El sòl contingut dins l'Àmbit objecte del present planejament, té la consideració d'urbanitzable programat. D'aquí ve la necessitat de redactar un Pla Parcial que desenvolupi el sector d'acord amb el Pla General d'Ordenació de Sallent.

En tot cas i per a tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació.

###### Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla Gral. d'O.U., per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

###### Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del P.G.O.U.

###### Art. 5 Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- . Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- . Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.
- . En especial, ordenar volums en cas de proposar la enretirada de la línia d'edificació respecte del gàlib de màxima ocupació o bé en el cas d'indústria aïllada.

###### Art. 6 Projectes d'Urbanització:

1. Els projectes d'Urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si l'adaptació dels vials i les parcel·les a la topografia ho demana.

3. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

#### Art. 7 Projectes de Parcel·lació:

La Parcel·lació dibuixada en el plànol és indicativa.

#### Art. 8 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al P.G.O.U. de Sallent i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al què prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

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

### **1.2 Règim urbanístic del sòl.**

#### Art. 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona, aquella part de terreny dins la qual i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 13 i 84 de la Llei del Sòl, constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sallent.

#### Art.10 Zones:

Es defineix una única zona:

Im : Indústria. (Clau Im)

#### Art.11 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) Sistema de viari i aparcaments.(Clau C)
- b) Sistema de verd públic i espais lliures.(ClauV)
- c) Sistema equipaments. (Clau E)

### **1.3 Normes particulars per a les zones i sistemes.**

#### Art. 12 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.

3. Alçada reguladora màxima:

Les que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del pla de referència de la planta baixa.

4. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

5. Planta baixa:

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

6. Planta sotterrani:

Planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures, en qualsevol dels fronts d'edificació.

7. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. Perímetre o gàlib màxim d'ocupació:

És aquell límit dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquesta la sobrepassi.

9. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un habitatge o local construït.

10. Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja.

11. Vol de ràfec:

És aquella distància en què la coberta podrà volar respecte del pla de façana o, si existeix, dels tancaments dels cossos sortints.

Art. 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

1. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al P.G.O.U. de Sallent.

2. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en cada zona. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors en punts determinats i acotats sempre que estiguin degudament justificades. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.

3. Alçada mínima entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per personal, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m.).

4. Planta sotterrani:

1.No es permet en planta sotterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.

2. Les plantes sotterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. Tanques:

La tanca del carrer podrà ser feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 m. per damunt de la part opaca o massissa, fins a una alçada total màxima de 1,80 m. podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust.

6. Edificacions auxiliars:

S'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, sempre que s'ajustin als percentatges màxims d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establerts.

7. Espais no edificables:

Els espais lliures a l'interior de la parcel·la podran ésser utilitzats per a estacionaments i molls de càrrega i descàrrega.

9. Accés:

La parcel·la disposarà d'un accés directe des del vial.

10. Condicions d'ús:

10. 1. Us industrial:

L'ús global és l'industrial i de magatzem, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat pública i els efectes perjudicials al medi sigui degudament corregits.

S'admeten els usos d'indústria relacionats en l'Annex II i III del Decret 136/1999 del 18 de maig del Departament de Medi Ambient. S'exclouen explícitament les indústries químiques.

10. 2. Habitatges:

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

10. 3. Oficines:

S'admeten les oficines o despatxos propis de l'establiment industrial.

10. 4. Sanitari:

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

10. 5. Cultural:

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

10. 6. Esportiu:

S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

Art.14 Determinacions per als sistemes:

1. Sistema de vies i aparcaments:

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de voravies i carrils circulatoris.

2. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

2. Sistema de parcs i jardins:

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa elèctrica del polígon en tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m. i una ocupació inferior al 2%.

3. Sistema d'equipaments:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

S'inclouen explícitament els espais de suport al reciclatge i valoració dels residus del polígon.

S'exclou explícitament l'ús de benzinera.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10 m. (planta baixa i una planta pis), i la seva ocupació el 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà de 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sòl i es separaran 10 metres del vial i cinc de la resta de partions.

#### Art. 15 Determinacions per a la indústria entre mitgeres - Clau Im:

##### 1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria de mida petita o mitjana, amb l'edificació entre mitgeres o aïllada i amb la línia de façana fixada per el planejament. Mitjançant la modificació del corresponent Estudi de Detall podrà ser admesa la indústria aïllada i la reculada de la línia d'edificació en ambdós casos (aïllada i entre mitgeres)

##### 2. Parcel·lació:

La Parcel·lació que figura en el plànol núm. 7 és indicativa, la parcel·la mínima es de 480 m<sup>2</sup>.

##### 3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la serà la grafiada al plànol núm. 6 .

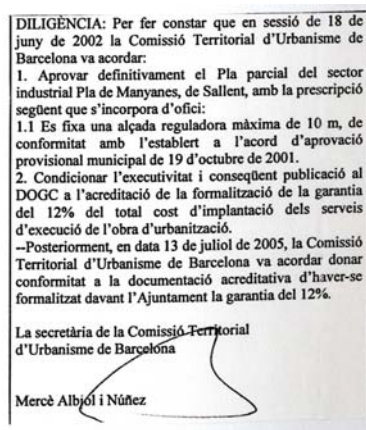
##### 4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta de la parcel·la és de 1,- m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sòl.

##### 5. Alçada màxima:

L'alçada màxima edificable es fixa en 11 metres, a comptar des del pla de referència de la planta baixa fins al pla de recolzament de l'encavallada o estructura de suport de la coberta quedant per sobre el volum d'aquesta. Equival a la planta baixa i a una planta pis.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els límits previstos pel Pla Gral. Les superfícies en planta del sector de l'edifici industrial que, justificadament, superi l'alçada reguladora màxima no serà mai superior al 10% del total ocupable.



##### 6. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

##### 7 . Del projecte de les edificacions:

7.1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

7.2. Els espais lliures de la parcel·la es destinaran a aparcament i accés

7.3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar.

7.4 L'alçada màxima reguladora s'amidarà, com ja s'ha dit, a partir del pla de referència de la planta baixa. Aquest pla, se situarà sempre dins del marge de 1m per sobre o per sota de la rasant del vial en els punts de major i menor cota respectivament.

#### 8. Us d'habitatge:

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

#### 9. Aparcament:

Es preveurà dins de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada dos treballadors. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. Es preveurà també l'aparcament necessari per les mercaderies i camions.

#### 10. Usos:

S'admeten els usos d'indústria relacionats en l'Annex II i III del Decret 136/1999 del 18 de maig del Departament de Medi Ambient. S'exclouen explícitament les indústries químiques.

També hi són permesos els usos complementaris de bar, restaurant i similars, oficines, magatzem, educatiu i sanitari-assistencial, sociocultural i recreatiu, esportiu i administratiu.

### **1.4 Condicions d'higiene, seguretat i salubritat.**

#### Art. 16 Aigües residuals:

##### 1. Característiques de les aigües residuals:

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials compliran les següents condicions:

- no contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- no contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià, tuberculosi i tifus.
- la temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35 graus C.
- el PH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.
- les aigües no contindran substàncies que originin males olors.
- les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran els que s'estableixen al Decret 136/1999 del 18 de maig del Departament de Medi Ambient.

##### 2. Control.

L'Ajuntament de Sallent podrà establir les mesures necessàries per al control dels vessaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- a) Revisió de les instal·lacions.
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats.
- c) Presa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis.
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats.

#### Art. 17 Pol·lució atmosfèrica:

##### 1. Prohibició:

Els fums, gasos i vapors no pol·lucionaran l'atmosfera ni despendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fums i gasos nocius segons el Decret 136/1999 del 18 de Maig del Departament de Medi Ambient, sense que sigui possible sobrepassar les concentracions expressades a l'Annex II de l'esmentat Reglament.

2. La quantitat de pols continguda en fums i gasos no serà superior a 100 mg per m<sup>3</sup>. El pes total emès per una mateixa indústria serà en tot cas inferior a 50 kg per hora.

La pols no contindrà asbest ni compostos de cadmi, mercuri, berili o plom.

La pols no perjudicarà, en cap cas, la vegetació ni causarà efectes irritants en les persones o els animals.

##### 3. Gasos:

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que siguin superiors en la seva composició als següents percentatges:

- més del 2% d'anhídric sulfurós (SO<sub>2</sub>), mesurat en volum.

- més del 2% de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrògen (NO<sub>2</sub>, clor (Cl), àcid sulfhídric (SH<sub>2</sub>) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors metzinosos.

No es permetran gasos o vapors susceptibles de crear mesclades explosives.

#### Art. 19 Risc d'incendi o explosió:

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions del Sector Industrial, la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios"

(NBE - CPI - 96).

#### Art. 20 Serveis:

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball. Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de manera que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermitja, utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos seran d'un per cada deu treballadors.

#### Art. 21 Senyalització exterior:

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior es prendran com a referència les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials), realitzat per l'Institut Català del Sòl.





## **4. Pla Parcial Plans de la Sala (6c4)**

aprovat el 21 de gener de 2003

que refon:

**Modificació Puntual Pla Parcial Plans de la Sala, parcel·la 4**

aprovada el 10 de juny de 2006

### **1. ORDENANCES REGULADORES**

#### **1 DISPOSICIONS GENERALS**

##### Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial els Plans de la Sala, a Sallent, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

##### Art. 2 Marc legal de referència:

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, té la consideració d'urbanitzable. D'aquí ve la necessitat de redacció d'un Pla Parcial que desenvolupi el sector, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent.

##### Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits al Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

##### Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projecte de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent.

##### Art. 5 Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.
- La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades a la Llei del Sòl i al Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

##### Art. 6 Projectes d'urbanització:

1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

#### Art. 7 Projectes de parcel·lació:

D'acord amb els articles 139 a 144 de la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística no caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol núm 6 d'aquest Pla Parcial reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm 8 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportaria l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

#### Art. 8 Modificacions:

Les modificacions d'aquest Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent i en el mateix Pla Parcial i s'ajustaran allò que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant Estudis de Detall, que no suposin distorsions de forma en l'estructura de general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%.

Tampoc no ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'Urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

## **2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### Art. 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sallent.

#### Art. 10 Zones:

Es defineix una zona:

. Indústria aïllada gran

#### Art. 11 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) Sistema viari i d'aparcaments
- b) Sistema de zones verdes
- c) Sistema d'equipaments
- d) Sistema de zona Inundable
- e) Sistema protecció de rius i rieres

### **1.3 ENTITATS URBANÍSTIQUES COL-LABORADORES**

#### Art 12 Associació administrativa de conservació o entitat de conservació

L'entitat de conservació és un tipus d'entitat urbanística col·laboradora, la funció de la qual és el manteniment de les instal·lacions i dotacions del polígon i, en general, de les obres d'urbanització.

L'article 25.2 i 3 del Reglament de gestió de la Llei del sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineix les característiques.

Les entitats urbanístiques col·laboradores que es constitueixin per a la gestió d'aquest sector industrial, es regiran pels seus estatuts i per la secció sisena de Reglament de gestió de la Llei del sòl.

Les entitats urbanístiques col·laboradores tindran un caràcter administratiu i una personalitat jurídica pròpia a partir del moment de la seva inscripció en el registre corresponent (art. 26 R.G.)

Serà obligatòria la constitució d'una entitat de conservació a la qual s'han d'adherir tots els propietaris de les parcel·les compreses dins l'àmbit d'actuació del Pla.

### **4.4 NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES**

#### Art 13 Definició de conceptes:

1. *Alineació de vial:*

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. *Alineació de l'edificació o línia de façana:*

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. *Alçada reguladora màxima:*

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

4. *Nombre màxim de plantes:*

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

5. *Planta baixa:*

Per ordenació segons gàlib màxim:

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre, com a màxim, per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al pendent no puguin acomplir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

6. *Planta soterrani:*

És la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

7. *Planta pis:*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. *Reculades de l'edificació:*

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan una part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,40 m de l'alineació d'edificació o de la que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

9. *Gàlib edificatori:*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

10. *Alçada lliure o útil:*

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

11. *Ràfec:*

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

12. *Patis privats:*

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

13. *Separació a les partions:*

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

Art. 14 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent.

1. *Agrupació de parcel·les:*

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. *Alçada reguladora:*

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció i per a les parcel·les d'edificació aïllada es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

### 3. *Alçada entre plantes:*

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos metres i mig (2,50 m).

### 4. *Planta soterrani:*

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

### 5. *Reculades de l'edificació:*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació només es permet a les façanes afectades pel grafisme gàlib màxim al plànol núm. 7 (traçat discontinu).

### 6. *Tanques i talussos:*

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís de 40 a 60 cm i la resta fins a una alçada màxima d'1,80 m, haurà de ser de material calat, reixa, filat, etc. i vegetació d'arbust.

Les tanques de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora del sector, hauran de tenir una part massissa de 40 a 60 cm i la resta fins a una alçada màxima d'1,80 m, haurà de ser de vegetació d'arbust.

Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 2/1.

Els talussos i desmunts que s'hauran de realitzar de cada parcel·la no podran envair l'espai públic.

La superfície dels talussos i desmunts estarà coberta, com a mínim, al 100% amb plantes Vivaces Herbàcies. S'admet també la possibilitat de cobrir el sòl amb arbustos.

Es col·locarà en els talussos i desmunts una densitat mínima d'arbrat de 200 ut/Ha.

Es tindrà especial cura amb els talussos de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora de l'àmbit.

### 7. *Edificacions auxiliars:*

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

### 8. *Espais no edificables:*

Els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

### 9. *Accés:*

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

#### 10. *Publicitat i retolació:*

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

#### 11. *Condicions d'ús:*

##### 11.1 *Ús industrial:*

L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.
- Les estacions de servei expedidores de carburants i rentat de vehicles i garatges.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les que estableixen per ordre de prioritats el Pla General d'Ordenació Municipal de Sallent i la Normativa d'obligat compliment, actualment vigent.

##### 11.2 *Ús comercial:*

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

En tot cas, serà prescriptiva l'obtenció de la llicència municipal de l'Ajuntament abans d'establir qualsevol equipament d'aquest tipus, així com, cas de concórrer en els supòsits de grans establiments definits en l'article 3 de la Llei 1/97, de 27 de març, d'equipaments comercials, la llicència comercial del Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya.

Així mateix, s'admetrà l'ús comercial, amb les limitacions contemplades en l'article 9.5 del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

##### 11.3 *Habitatges:*

Es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment en el tipus d'indústria aïllada gran i indústria aïllada mitjana. En aquest tipus es permet un habitatge per parcel·la.

##### 11.4 *Oficines:*

S'admeten només les oficines o despatxos pròpis de cada establiment comercial o industrial.

##### 11.5 *Sanitari:*

S'admet només el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

##### 11.6 *Cultural:*

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

### 11.7 Esportiu:

S'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

### 11.8 Altres usos:

Cada zona podrà preveure l'ampliació puntual o restricció dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest capítol s'inclouen activitats de tipus lúdic, recreatiu i associatiu, així com l'ús de bar-restaurant i l'ús hotel·ler.

11.9 Es prohibeix l'ús residencial exceptuant-se els casos previstos al punt 11.3 d'aquesta normativa, així com els usos no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús de restauració.

11.10 Pel que fa a la parcel·la núm. 5 d'indústria gran, es permetrà l'ús de camp de tir per tal de mantenir l'ús que té actualment.

## 12 Potència:

Es limita la potència a un màxim de 50 W per metre quadrat de parcel·la. Aquelles indústries que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per tal de cobrir l'excés.

Tota parcel·la superior als 5.000 m<sup>2</sup> i que, per tant, tingui una potència superior a 250 KW, tindrà subministrament en mitjana tensió.

## Art. 15 Determinacions per als sistemes:

### 1. Sistema viari i aparcaments:

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circuladoris.
2. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

### 2. Sistema de zones verdes:

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de serveis del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

### 3. Sistema d'equipaments:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.

### 4. Sistema de protecció de rius i rieres

La protecció d'aquesta zona s'aurà establert amb allò que estableix el Pla General d'Ordenació Urbana de Sallent i en tot cas haurà de mantenir i potenciar la funció de corredor biològic.

### 5. Sistema de zona inundable

Aquesta zona coincideix amb l'estudi d'inundabilitat que s'adjunta com annex 1.

La protecció d'aquesta zona s'averà amb allò que estableix el Pla General d'Ordenació Urbana de Sallent i en tot cas haurà de mantenir i potenciar la funció de corredor biològic.

És la zona delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

Dins de la zona inundable es superposa la zona fluvial (ZF) període de retorn de 10 anys i el sistema hídic (SH) període de retorn de 100 anys, quedant sempre compreses una dins de l'altra.

Aquesta terminologia és utilitzada per l'Agència Catalana de l'Aigua en relació a la llera i el seu àmbit d'influència.

Els usos d'aquestes zones aniran destinats sempre a la preservació i potenciació dels corredors biològics del qual formen part, i en tot cas els usos compatibles que determina l'Agència Catalana de l'Aigua per aquestes zones.

#### Art. 16 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada gran:

##### 1. *Tipus edificatori:*

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

##### 2. *Parcel·lació:*

La parcel·lació que es proposa d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm. 8. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 50,00 m

Pel que fa a la parcel·la nº5: Parcel·la mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 15,00 m

##### 3. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm 8, no podent-se superar el 60% de la superfície de la parcel·la.

##### 4. *Separació de partions:*

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la, com a mínim, les distàncies establertes al plànol núm 8.

##### 5. *Edificabilitat neta:*

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

##### 6. *Tanques i talussos*

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

La tanca de les parcel·les serà feta amb material opac o massís de 40 a 60 cm i la resta fins a una alçada màxima d'1,80 m, haurà de ser de material calat, reixa, filat, etc. i vegetació d'arbust.

Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 2/1.

Els talussos i desmunts que s'hauran de realitzar de cada parcel·la no podran envair l'espai públic.



La superfície dels talussos i desmunts estarà coberta, com a mínim, al 100% amb plantes Vivaces Herbàcies. S'admet també la possibilitat de cobrir el sòl amb arbustos.

Es col·locarà en els talussos i desmunts una densitat mínima d'arbrat de 200 ut/Ha.

Es tindrà especial cura amb els talussos de les parcel·les que confrontin amb zones verdes, equipament o amb terrenys de fora de l'àmbit.

#### 7. *Alçada màxima:*

L'alçada reguladora màxima es fixa en 12,00 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i a una planta pis.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m.

Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals.

#### 8. *Soterranis:*

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

#### 9. *Aparcament:*

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa municipal del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

#### 10. *Guals:*

Tots els propietaris estan obligats a fer-se gual propi d'una llargada màxima de 20,00 m, segons model de l'Institut Català del Sòl, de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants.

#### 11. *Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

#### 12. *Espais no edificables:*

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

#### 13. *Possibilitat de compartimentació:*

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 15 metres.

- La superfície mínima de cada establiment serà de 2.000,00 m<sup>2</sup>.  
Pel que fa a la parcel·la nº5 i la parcel·la nº4, la superfície mínima de cada establiment serà de 500 m<sup>2</sup>.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 15,00 m si dóna accés a les naus a banda i banda del carrer, i tindrà una amplada mínima de 10 m si dóna accés a les naus en una sola banda del carrer.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- Com a màxim hi haurà un gual d'accés per cada 10.000 m<sup>2</sup> de parcel·la, i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa. En el cas de la parcel·la nº5 com a màxim hi haurà un gual d'accés per cada 5.000 m<sup>2</sup> de parcel·la.

#### 14. Servituds

A les parcel·les colindants al gasoducte i línia elèctrica d'alta tensió, l'edificació respectarà els límits de la servitut de pas que les respectives companyies subministradores indiquin.

#### Art. 17 Determinacions per a l'edificació:

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà l'edificació.

En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb els elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

### **4.5 CONDICIONS D'HIGIENE, SEGURETAT I SALUBRITAT**

Serà d'obligat compliment la Normativa especificada a l'article 25 de la present normativa i la de la C.E.E. pel que fa al tractament de les aigües residuals, tractaments de residus industrials, pol·lució atmosfèrica i sorolls.

A continuació s'especifiquen les característiques i les principals mesures correctores i de control dels diferents tipus d'aquests agents contaminants del medi ambient.

#### Art. 18 Aigües residuals:

##### 1. *Característiques de les aigües residuals:*

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- No contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- No contindran gèrmens patògens de caràcter bacterià, tuberculosi i tifus.
- La temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35°.
- El pH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.

- Les aigües no contindran substàncies que originin mals olors.
- Les aigües no contindran substàncies colorants.
- Les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran el que s'estableixen al "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2.414/1961, de 30 de novembre).

## 2. *Vessaments amb depuració:*

Mentre no entri en funcionament una estació depuradora es prohibeixen els vessaments a la xarxa de clavegueram d'aigües residuals que per la seva composició i característiques no puguin vessar-se al canal públic, d'acord amb la legislació vigent.

Únicament podran vessar-se les aigües no contaminades. Si com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües contaminades, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al vessament de la xarxa.

## 3. *Control:*

L'Ajuntament establirà les mesures necessàries per al control dels vessaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- a) Revisió de les instal·lacions
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats
- c) Presa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats

## Art. 19 Protecció del Medi

### 1. *Protecció de l'ambient atmosfèric:*

#### a) Emissions a l'atmosfera

Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decreto 833/1975", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protección del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per aquells contaminats que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si s'escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

#### b) Sorolls i vibracions

Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sens perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit material, us recomanem d'incorporar, amb caràcter general a les ordenances aplicables a tot el municipi "l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i vibracions" aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995. (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

### 2. *Extraccions d'àrids, terres, minerals:*

Cal explicitar els aspectes que s'exposen tot seguit per a les activitats que es relacionen:

- Extraccions de materials en les zones de domini públic hidràulic

Les extraccions de materials en tota la zona de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part del Servei de les Conques del Nord de la Junta d'Aigües, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant al Departament de Medi Ambient d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

- Activitats extractives

Cal concretar, respecte d'aquest tipus d'activitats, que la concessió de llicència municipal, la qual s'haurà de tramitar segons el que preveu el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961, (o bé segons el sistema d'intervenció administrativa establert per la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental) estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que l'activitat extractiva què es tracti requereixi. En aquest darrer tràmit, en aplicació de les determinacions de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, s'haurà d'incloure el programa de restauració que haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Departament de medi Ambient.

### 3. *Aigües residuals:*

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de sanejament, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense autorització esmentada.

### 4. *Residus*

Sens perjudici de les referències efectuades en aquest informe a diferents aspectes relacionats amb la gestió de residus, cal recordar a l'ajuntament que la regulació d'aquest àmbit material es regeix actualment per la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, la qual estableix, en el seu títol primer, entre d'altres aspectes, les competències dels ens locals i els principals instruments de gestió en aquest àmbit.

#### 4.1 *Enderrocs i altres residus de la construcció*

La gestió dels residus generals com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció.

En aquest sentit, resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus per tal de donar compliment a la normativa esmentada.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció.

### Art. 20 Risc d'incendi i explosió:

S'acomplirà les següents normes:

- Norma Bàsica de l'Edificació, NBE-CPI-96, sobre condicions de protecció contra incendis als edificis.

(Reial Decret 2177/1996, Ministeri de Foment, publicat al BOE 261 de 29 d'octubre de 1.996)

- Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91.
- Reial Decret 786/2001, de 6 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials. (BOE de 30 de juliol del 2001).

Art. 21 Normativa d'obligat compliment:

Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials.

**La Unió Europea**

Normativa dictada per la UE en referència als nivells de qualitat de l'aire és d'obligat compliment pels Estats membres.

**Sobre emissions**

- Directiva 89/369/CE. Limita les emissions procedents de les noves instal·lacions d'incineració de residus municipals. Incorporada a la legislació espanyola pel Reial decret 1088/1992.
- Directiva 89/427/CE. Modifica la Directiva 80/779 pel que fa als valors de qualitat de les partícules en suspensió mesurades pel mètode gravimètric. Incorporada en la legislació espanyola pel Reial decret 1321/1992.
- Directiva 94/63/CE. Regula les emissions de compostos orgànics volàtils respecte de l'emmagatzemament i distribució de benzina.
- Directiva 94/66/CE. Modifica la Directiva 88/609/CE pel que fa a les emissions procedents de les instal·lacions de combustió entre 50 i 100 MW.
- Directiva 94/67/CE. Limita les emissions procedents de les instal·lacions d'incineració de residus perillosos. Incorporada a la legislació espanyola pel Reial decret 1217/1997.
- Directiva 96/61/CE. Estableix instruments integrats de prevenció i control de la contaminació.
- Directiva 99/13/CE relativa a la limitació de l'emissió de compostos orgànics volàtils deguts a l'ús de dissolvents en diferents activitats. **Explicació**
- Directiva 99/32/CE relativa a la reducció del contingut de sofre de determinats combustibles líquids i per la qual es modifica la la Directiva 93/12/CEE
- Directiva 2000/76/CE de 4 de desembre de 2000 relativa a la incineració de residus

**Sobre immissions**

- Directiva 80/779/CE. Estableix valors de qualitat per a les partícules en suspensió i el diòxid de sofre. Incorporada en la legislació espanyola pel Reial decret 1613/1985.
- Directiva 82/884/CE. Estableix valors de qualitat per al plom. Incorporada en la legislació espanyola pel Reial decret 717/1987.
- Directiva 85/203/CE. Estableix valors de qualitat per al diòxid de nitrogen. Incorporada en la legislació espanyola pel Reial decret 717/1987.
- Directiva 89/427/CE. Modifica la Directiva 80/779 pel que fa als valors de qualitat de les partícules en suspensió mesurades pel mètode gravimètric. Incorporada en la legislació espanyola pel Reial decret 1321/1992.

- Directiva 92/72/CE. Dóna valors de qualitat per al contaminant ozó. Incorporada pel Reial decret 1494/1995.
- Directiva 99/30/CE relativa als valors límit de diòxid de sofre, diòxid de nitrogen i òxids de nitrogen , partícules i plom a l'aire ambient.

## **L'Estat Español**

### **Sobre emissions**

- Llei 38/1972, de 22 de desembre. Estableix objectius de protecció de l'ambient atmosfèric.
- Reial decret 833/1975.(BOE nº 96 de 22/04/1975). Estableix valors de qualitat per als contaminants següents: HCT, Cl<sub>2</sub>, HCl, compostos de fluor, HF, H<sub>2</sub>S, sulfur de carboni i partícules sedimentables. També recull els nivells màxims permesos d'emissió per diferents tipus d'activitat.
- Ordre ministerial de 18 d'octubre de 1976. (BOE nº 290 de 3/12/1976). Estableix instruments de prevenció i control de la contaminació industrial de l'atmosfera.
- Reial decret 646/1991. Limita les emissions procedents de les grans instal·lacions de combustió.
- Reial decret 1088/1992. Limita les emissions procedents de les instal·lacions d'incineració de residus municipals.
- Reial decret 1800/1995. Modifica el Reial decret 646/1991 pel que fa a les emissions procedents de les instal·lacions de combustió entre 50 i 100 MW i d'activitats de refinatge del petroli.
- Ordre 26/12/95 que desenvolupa el Reial Decret 646/1991.
- Reial decret 2102/1996, de 20 de setembre que regula les emissions de compostos orgànics volàtils resultants de l'emmagatzemament i distribució de gasolina des de terminals a estacions de servei.
- Ordre ministerial de 26 de desembre de 1996. Desenvolupa el Reial decret 1088/1992.
- Reial decret 1217/1997. Limita les emissions procedents de les instal·lacions d'incineració de residus perillosos i modifica el Reial decret 1088/1992.

### **Sobre immissions**

- Ordre ministerial de 10 d'agost de 1976 (Ministeri de Governació). Estableix els procediments de presa de mostra i de mesurament dels diferents contaminants.
- Reial decret 1613/1985. Estableix valors de qualitat per al diòxid de sofre i els fums negres.
- Reial decret 717/1987. Estableix valors de qualitat per al diòxid de nitrogen i el plom.
- Reial decret 1321/1992. Estableix valors de qualitat per a les partícules en suspensió i el diòxid de sofre (modifica el Reial decret 1613/1985).
- Reial decret 1494/1995. Estableix l·lindars de protecció per al contaminant ozó.

## **Catalunya**

Llei 22/1983, de 21 de novembre. Estableix instruments per actuar en la protecció de l'ambient atmosfèric.

Decret 272/1996, de 23 de juliol. Reestructura el Departament de Medi Ambient.

Llei 4/1991, de 22 de març, de creació del Departament de Medi Ambient.

Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983. Estableix objectius de protecció de l'ambient atmosfèric.

Llei 3/1198, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental

### **Sobre emissions**

- Decret 322/1987. Desenvolupa la Llei 22/1983.
- Decret 323/1994, de 4 de novembre. Limita les emissions procedents de les instal·lacions d'incineració de residus.
- Decret 398/1996, de 12 de desembre. Regula els plans graduals de reducció d'emissions a l'atmosfera.
- Decret 22/1998, de 4 de febrer. Limita les emissions procedents de les instal·lacions de torrada i torrefacció de cafè.
- Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental. Estableix procediments integrats de prevenció i control de la contaminació.
- Decret 319/1998 de 15 de desembre. Regula límits d'emissió per instal·lacions de combustió de potència tèrmica inferior a 50 MWt i instal·lacions de cogeneració. (**explicació**)
- Ordre de 7 de juliol de 2000, per la qual es fixen les tarifes que han d'aplicar les entitats d'inspecció i control (EIC) concessionàries de la Generalitat de Catalunya en matèria de controls reglamentaris d'emissions a l'atmosfera.

### **Sobre immissions**

- Ordre de 20 de juny de 1986. S'estableix l'estructura i el funcionament de la XVPCA.
- Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

Residus industrials:

- Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre desplegament parcial de la Llei 6/1983, sobre residus industrials. (Únicament vigent la regulació de la fiança).
- Ordre de 9 de setembre de 1986, de limitació de l'ús dels policlorobinefils (PCBs) i els policloroterfenils (PCTs).
- Ordre de 6 de setembre de 1988, sobre prescripcions en el tractament i eliminació dels olis usats.
- Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.

- Decret 300/1992, de 24 de novembre, d'ordenació de la gestió dels residus sanitaris. (**Derogat** per **Decret 27/1999**, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris).
- Ordre de 7 de juliol de 1993, per la qual es crea el Programa de gestió intracentre de residus sanitaris
- Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.
- Ordre de 17 d'agost de 1993, sobre acreditació i registre de les entitats col·laboradores del Departament de Medi Ambient
- Decret 230/1993, de 6 de setembre, sobre l'exercici de les funcions d'inspecció i control en l'àmbit de la protecció del medi ambient (**Derogat parcialment**)
- Decret 115/1994, de 6 d'abril, regulador del Registre General de Gestors de residus a Catalunya.
- Decret 323/1994, de 4 de novembre, pel qual es regulen les instal·lacions d'incineració de residus i els límits de les seves emissions a l'atmosfera.
- Ordre d'1 de juny de 1995, sobre acreditació de laboratoris per a la determinació de les característiques dels residus. (**Modificat** pel decret 92/1999).
- Ordre de 15 de febrer de 1996, sobre valorització d'escòries.
- Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya (**Modificat** pel decret 92/99)
- Decret 399/1996, de 12 de desembre, que regula el règim jurídic del fons econòmic.
- Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats.
- Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de la Administració Ambiental.
- Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.
- Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya
- Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus
- Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i s'adapten el seus annexos.
- Decret 170/1999, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Reglament provisional regulador de les entitats de control
- Resolució de 14 de març de 2000, per la qual es fa pública la convocatòria de subvencions per a la realització de diagnòstics ambientals i l'execució de projectes de minimització de residus.
- Ordre de 26 de setembre de 2000, per la qual es modifica l'Ordre de 1 de juny de 1995 sobre acreditació de laboratoris per a la determinació de les característiques dels residus.
- LLei 11/2000, de 13 de novembre, reguladora de la incineració de residus.
- **Decret 219/2001**, d'1 d'agost, pel qual es deroga la disposició addicional tercera del Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus



#### Art. 22 Disposicions addicionals:

##### *1. Promoció de l'accessibilitat*

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre del Departament de Benestar Social de promoció a l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

##### *2. Seguretat i higiene en el treball*

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball.

Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermedia utilitzable com a vestidor o per a la col.locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per a cada deu treballadors.

#### **4.6 CONDICIONS DE SENYALITZACIÓ EXTERIOR**

#### Art. 23 Senyalització exterior:

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel.la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials) realitzat per l'Institut Català del Sòl.

Es limita la senyalització en la via pública, referent a qualsevol empresa inclosa en el sector, a uns pannels que, juntament amb uns plànols-guia, se situaran als accessos de l'actuació industrial. Es prohibeix tota la resta de senyals indicatives referents a l'empresa.

Tots els suports publicitaris i la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.

Es prohibeix tota mena de publicitat dins de l'àmbit del sector.



## 5. Pla Parcial Pla del Mas (6c5)

aprovat el 15 de desembre de 1999

que refon:

**Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme**

aprovada el 7 de maig de 2003.

### ORDENANCES REGULADORES.

#### I. Disposicions de caràcter general.

##### Art. 1. Objecte i àmbit d'aplicació del Pla Parcial.

Les presents ordenances són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del Pla parcial del sector Pla del Mas, segons queda definit en els plànols que s'acompanyen

##### Art. 2. Documentació del pla Parcial.

2.1. Les presents ordenances reguladores, conjuntament amb els documents anomenats "Memòria de l'Ordenació", "Estudi econòmic i financer" i "Pla d'etapes" i els seus corresponents documents annexos, conformen el present Pla Parcial d'Ordenació del sector del Pla del Mas, al terme municipal de Sallent.

2.2. Els plànols d'ordenació que gaudeixen de caràcter normatiu són els següents:

| <b>Plànol núm.</b> | <b>Títol.</b>          | <b>Escala.</b> |
|--------------------|------------------------|----------------|
| 05                 | Implantació.           | 1/5000 A1      |
| 06                 | Emplaçament.           | 1/2000 A1      |
| 07                 | Zonificació.           | 1/2000 A1      |
| 08                 | Vialitat.              | 1/2000 A1      |
| 09                 | Edificació.            | 1/2000 A1      |
| 10                 | Adaptació topogràfica. | 1/2000 A1      |
| 11                 | Serveis-sanejament.    | 1/2000 A1      |
| 12                 | Serveis-aigua.         | 1/2000 A1      |
| 13                 | Serveis-FECSA.         | 1/2000 A1      |
| 14                 | Serveis-telèfon.       | 1/2000 A1      |
| 15                 | Imatge.                | 1/2000 A1      |

2.3. Els plànols d'informació que s'acompanyen al present Pla parcial són els següents:

| <b>Plànol núm.</b> | <b>Títol.</b>      | <b>Escala.</b> |
|--------------------|--------------------|----------------|
| 01                 | <b>Pla general</b> | 1/5000 A1      |
| 02                 | Usos del sòl       | 1/5000 A1      |
| 03                 | Cadastrè           | 1/5000 A1      |
| 04                 | Topogràfic         | 1/2000 A1      |

##### Art. 3. Interpretació de les Ordenances.

3.1. Les determinacions de les Ordenances s'interpretaran en el seu conjunt i atenent la seva intencionalitat, de conformitat amb els seus objectius i finalitats, indicats a la memòria i al Pla General que desenvolupen.

3.2. En el supòsit de dubte o imprecisió, prevaldran les normes escrites sobre qualsevol determinació gràfica i, en el supòsit de conflictes entre dues determinacions gràfiques, prevaldrà sempre la d'escala menor. En el cas que els criteris anteriors no clarifiquin el dubte d'interpretació, s'imposarà sempre aquella solució més favorable a una menor edificabilitat i una major dotació de sòl destinat a equipament comunitari.

3.3. La delimitació de zones i sistemes que conté el Pla Parcial podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament que puguin desenvolupar les seves determinacions, respectant necessàriament les següents normes bàsiques:

3.3.1. No alterar les superfícies de les diferents àrees delimitades en els plànols normatius en més o menys d'un cinc per cent (5%).

3.3.2. Que no resultin alterades de forma substancial, les diferents àrees previstes amb motiu de la introducció d'ajustaments produïts per:

.Aliniacions respecte a edificacions preexistents.

.Característiques topogràfiques i físiques dels terrenys.

.Límits de propietats.

.Existència d'elements naturals o artificials que ho justifiquin.

3.4. La delimitació de sòls destinats a sistemes d'equipament comunitari o espais lliures no podrà ser objecte d'ajustaments o modificacions que suposin una disminució, per minsa que sigui, de la seva superfície.

3.5. En consideració al caràcter d'instrument derivat de planejament del present Pla Parcial, seran d'aplicació, en el seu àmbit, les disposicions del Pla General d'Ordenació Urbana de Sallent en totes aquelles qüestions que no quedin específicament resoltes.

## **II. Règim urbanístic del sòl.**

### Art. 4. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent a les previsions d'aquest pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació i l'ús del sòl.

S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta.

### Art. 5. Definició de zones.

Es defineixen dues zones industrials:

- a) Industrial amb ordenació aïllada (I).
- b) Industrial reservada (IR).

### Art. 6. Definició de sistemes.

Es defineixen els següents sistemes:

- a) Sistema viari i aparcaments (Clau VIAL).

- b) Sistema d'espais lliures, parcs i jardins (Clau VERD).
- c) Sistema d'equipaments (Clau E).

#### Article 7. Definició de l'ordenació.

7.1. La zona Industrial (I) es compon pels terrenys destinats a edificacions amb activitats de tipus industrial amb una ordenació oberta i amb espais lliures entre les construccions destinades a la plantació d'arbres o jardí.

7.2. La zona Industrial Reservada (IR) es compon pels terrenys destinats a la implantació d'una única gran indústria, i tindrà el caràcter d'indivisible.

#### Article 8. Tipologia.

8.1. A zona Industrial (I), el sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edifici aïllat.

8.2. A la zona Industrial Reservada (IR), el sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edifici aïllat.

#### Article 9. Condicions d'edificació.

9.1. Parcel·la mínima:

9.1.1. A la Zona Industrial (I): la parcel·la mínima serà de 2.000 m<sup>2</sup>, essent lliure la parcel·la màxima.

9.1.2. A la Zona Industrial Reservada (IR), es fixa una parcel·la mínima de 70.000 m<sup>2</sup>.

9.2. Aliniació de les edificacions:

9.2.1. A la Zona Industrial (I), les edificacions hauran de separar-se del límit de la parcel·la: 8 metres de l'aliniació oficial del carrer i 4 metres de la resta dels límits de la parcel·la. La separació amb els veïns únicament podrà ser edificada en un 10% de la superfície per construccions auxiliars, de manera que quedi lliure de forma permanent, l'accés de bombers.

9.2.2. A la zona Industrial Reservada (IR), l'edificació haurà de separar-se del límit de la parcel·la: 25 metres.

9.3. Façana mínima de parcel·la:

9.3.1. A la Zona Industrial (I), serà en qualsevol cas de 20 metres.

9.3.2. A la zona Industrial Reservada (IR) no s'estableix façana mínima.

9.4. Ocupació de parcel·la: En les dues zones l'ocupació màxima de l'edificació serà del 65% de la parcel·la, incloent les construccions auxiliars.

9.5. Intensitat neta: Serà per la zona industrial (I) de 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl i per la zona Industrial Reservada (IR) de 0,7 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

9.6. Volum màxim edificable: En ambdós casos serà de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

9.7. Alçada màxima: L'Alçada màxima de les edificacions en ambdues zones serà com a màxim de 10 metres corresponents a la planta baixa i dues plantes pis, permetent, en funció dels processos de producció alçades superiors sempre i quan estiguin degudament justificades. L'Alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres.

9.8 Cossos sortints: S'admeten en ambdós casos els cossos sortints en la façana principal fins 1 metre de vol.

#### Art. 10. Condicions d'ús.

Són usos permesos comuns a les dues zones:

- 10.1. Ús Industrial: S'admet l'ús industrial i de magatzems, amb indústries de categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup> en totes les seves modalitats, d'acord amb la classificació del planejament general vigent.
- 10.2. Ús comercial: S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda d'elements auxiliars de la indústria. L'oferta comercial al detall estarà limitada a aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, exceptuant d'aquesta limitació els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació fixats a l'article 8.2 del Decret 245/1997 pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. En aquests casos s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, com a mínim, de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats d'acord amb allò que preveu l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
- 10.3. Habitatges: S'admetrà com a màxim un habitatge per indústria destinada al seu servei, per a ús dels propietaris, vigilants o porters, sempre i quan la instal·lació industrial tingui una superfície de sostre construïda mínima de 1.250 m<sup>2</sup>.
- 10.4. Oficines: S'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.
- 10.5. Sanitari: S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.
- 10.6. Cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.
- 10.7. Esportiu: S'admeten les instal·lacions esportives.
- 10.8. Usos complementaris i compatibles. Clau I (segons Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme, aprovada el 7 de maig de 2003).
- S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, l'ús de bar, restaurant i similars.
  - S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, però limitat a un únic establiment per polígon industrial, l'ús recreatiu. Altrament s'haurà de ponderar i justificar la seva implantació mitjançant un Pla Especial en atenció al funcionament i les característiques pròpies d'aquestes activitats.
  - L'ús hotelier no s'admetrà de forma genèrica, sinó que la seva implantació requerirà la redacció i aprovació d'un Pla Especial específic que haurà de justificar adequadament l'emplaçament i l'ordenació que es proposa.
  - Per a l'obtenció de la corresponent llicència ambiental, s'haurà de tramitar el preceptiu expedient de conformitat amb el que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la administració ambiental, el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i l'Ordenança reguladora de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental en les activitats i instal·lacions aprovada per l'Ajuntament."

#### Art. 11. Cas especial de construcció seriada.

En la zona Industrial (I), es podrà admetre dins d'una mateixa parcel·la una edificació de tipus seriada o modular per activitats independents. En aquests casos hauran de complir les següents condicions:

- La parcel·la mínima serà indivisible.
- La composició volumètrica dels mòduls o series serà compacta, homogènia i formant la imatge d'un edifici únic i aïllat.
- Es compliran les mateixes condicions d'ús i d'edificació assenyalades en els articles anteriors.

La parcel·la mínima industrial és de 2.000 metres quadrats. En el supòsit d'agrupació de varies parcel·les mínimes, el nombre d'activitats industrials serà el mateix que el nombre de parcel·les que s'ha agrupat.

## Art. 12. Condicions estilístiques.

- 12.1. Composició estètica. Els edificis industrials que es construeixin en ambdues zones tindran un aspecte cuidat, obeint a una adequada tipologia arquitectònica. L'Ajuntament exigirà un correcte tractament de les façanes, tant en els acabats dels materials com en l'aspecte formal. Es pretén que la zona industrial en el seu conjunt presenti un disseny arquitectònic estudiat, evitant qualsevol tipus d'edificació que pugui provocar una "suburbialització" del conjunt, o produir efectes discordants. Es tracta d'obtenir un conjunt urbanístic adequat que no provoqui problemes d'impacte ambiental en el seu entorn. En aquest sentit, qualsevol mitgera que pot quedar al descobert haurà de tractar-se amb els materials adequats com si es tractés d'una façana. Els paraments visibles des de l'espai públic hauran de conservar-se com correspongui a les condicions d'ornament públic i en conseqüència, seran objecte dels seguiments i operacions de manteniment necessaris.
- 12.2. Tanques de parcel·la. Les parcel·les podran tancar-se amb murs d'obra o altres materials opacs fins una alçada màxima de 0,50 m., i la resta fins a 2 metres amb cercats metàl·lics o molt lleugers i mitjançant arbusts o altres elements vegetals. En el seu dia el projecte d'urbanització corresponent establirà un únic tipus de tancament per a l'indústria i davant del carrer d'obligada utilització en totes les parcel·les industrials amb la finalitat d'uniformar la imatge del conjunt.
- 12.3. Espais lliures de parcel·la. Hauran de ser destinats a jardí, espais verds cuidats o arbres, amb excepció dels passos necessaris d'accés de vehicles i personal, que podran també destinar-se a aparcament. S'acompanyarà al projecte de l'edifici industrial el detall gràfic de les plantacions i arbres, amb expressió del seu nombre, espècies, alçada i situació en el solar. Aquestes plantacions i arbres amb densitat adequada a l'espècie escollida, hauran de quedar acabades al mateix temps que les construccions, havent d'estar permanentment en perfecte estat de conservació i neteja.

## Art. 13. Limitacions.

S'exigirà a totes les indústries, prèviament a la concessió de la llicència, el compromís d'instal·lació dels mecanismes anticontaminació i degradació de les aigües pluvials, propis de cada tipus d'indústria. En qualsevol cas, l'aigua residual derivada dels processos d'elaboració industrial, haurà de ser depurada prèviament en la pròpia indústria abans del seu abocament a la xarxa general de la zona industrial.

Així mateix, la indústria que desitgi instal·lar-se en zona industrial reservada (IR), haurà de presentar un estudi d'impacte ambiental i d'integració paisatgística.

## Art. 14. Sistema d'actuació.

El pla parcial es desenvoluparà mitjançant el sistema de compensació, i l'administració actuant serà l'Ajuntament de Sallent.

El sistema d'actuació es justifica per l'estructura de la propietat i per la prioritat que li dona a aquest sistema la legislació urbanística catalana, així com per les iniciatives de gestió concretes existents.