

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D' IGUALADA

Disposicions addicionals

TEXT REFÓS APROVAT EL 15 DE JUNY DE 2005

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA ANNEX . 1.

PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA DEL SECTOR DE LA 1a. ETAPA D'ACTUACIÓ DEL P.P.O. "IGUALADA RESIDENCIAL" (UNITAT D'ACTUACIÓ XV). LES COMES I

(d'acord amb el Text Refós aprovat definitivament per la CUB en sessió de 06/06/1984; amb la MPPGO, en relació als usos permesos, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/07/1987; amb la MPPGO, referent a la clau 19d/I, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 30/05/1990, i amb la MPPGO, en relació a la clau 19d/IV, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 15/07/1998)

Art. 1 Zonificació

S'estableixen les següents zones:

19d/I	Residencial unifamiliar tipus I
19d/II	Residencial unifamiliar Tipus II
19d/III	Residencial
19d/IV	Residencial plurifamiliar comercial
19d/V	Comercial
2	Parcs i jardins urbans
3a	Equipament docent
3b	Equipament sociocultural
3c	Equipament esportiu

Art. 2 Residencial unifamiliar tipus I (clau 19d/I)

1. Parcel·lació:

S'estableix la façana mínima de la parcel·la en 5,60 m. amidats a la línia d'edificació. La parcel·lació dibuixada a la figura núm. 4 adjunta, és definitiva, pel que no requerirà el preceptiu projecte de parcel·lació.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Ordenació en edificació arrenclerada.

3. Tipus edificatori:

Habitatge unifamiliar desenvolupat en dúplex, a nivell o esglaonat, entre mitgeres.

4. Alineació de l'edificació:

L'alineació de l'edificació a la façana davantera, vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 4,50 m. d'aquesta, llevat dels casos en què una de les partions laterals de la parcel·la tingui un angle amb la normal a l'alineació de vial superior a 10°.

En aquest cas, l'alineació de l'edificació serà una línia normal a la bisectriu de l'angle que es formaria amb la perllongació d'ambdues partions laterals, i anirà situada a 4,50 m. de l'alineació de vial amidats al punt mig del front de parcel·la.

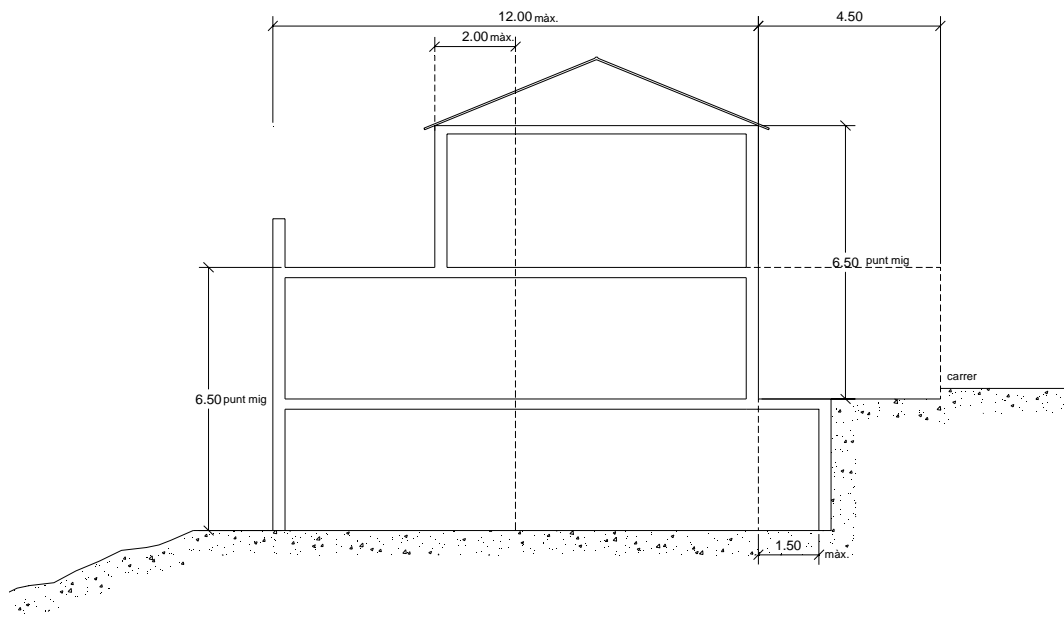
L'alineació lateral màxima de l'edificació a les parcel·les extremes d'un rengle, vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació del vial situada a 2,25 m. d'aquesta.

5. Fondària edificable màxima: Dotze metres (12,00 m.).

6. Alçada reguladora:

Es fixa com a obligatòria, en 6,50 m. l'alçada en el punt mig de cada grup de parcel·les, segons les figures 2 i 3, corresponents a planta baixa i una planta pis. En cap cas es podrà, a l'extrem del grup de parcel·les, superar els 7,50 m.

En el cas de dúplex esglaonats, la planta pis de la part d'edificació més elevada podrà ampliar-se per sobre de la planta pis de la part més ensorrada en una dimensió de 2,00 m. en tot l'ample de la parcel·la.



7. Sostre edificable màxim:

Serà el que en resulti de l'aplicació a cada parcel·la, dels paràmetres d'alçada reguladora, fondària màxima i amplada de façana, explicitades en aquestes ordenances i a la figura núm. 4 que s'adjunta.

8. Planta soterrani:

És permesa en una ocupació igual a la de la resta de les plantes amb la possibilitat d'incrementar-la en un metre i mig a la zona del jardí davanter en tota l'amplada de la parcel·la.

9. Garatges (cossos auxiliars): (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 30/05/90)

- Ocuparan la part davantera de la parcel·la fins a l'alineació de vial, d'acord amb les següents determinacions:

Aniran situats obligatòriament a la planta baixa, adossats a la mitgera i aparellats tal com s'especifica a la figura adjunta. Tanmateix, en els casos de parcel·les dobles o de grandària superior amb destí a un sol habitatge, podrà variar-se la posició dels garatges sense augment de superfície ni volum, i essent a càrrec del peticionari el tractament de les mitgères que eventualment puguin quedar al descobert.

La coberta serà, en tot cas, inclinada cap al carrer amb un pendent del 30%, de teula igual a la de la coberta del cos principal de l'edificació, i unitària per a cada dos garatges aparellats.

Es permetrà inserir terrats plans sempre que es situïn a una distància mínima de 2,60 m. amidats des del pla de façana del garatge, de 0,60 m. de les façanes laterals i de 0,60 m de les mitgares, tal com s'especifica a la figura 2 adjunta.

L'alçada màxima d'arrencada de la coberta serà de 2,75 m., amidats a la mitgera situada entre ambdós garatges -.

10. Tanques:

La tanca del carrer serà feta amb material opac o massís fins a una alçada de 0,40 m. Per damunt de la part opaca o massissa, i amb una dimensió màxima d'1,40 m. podrà completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. Les tanques entre veïns tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 d'alçada màxima.

Quant el nivell de terres sigui superior al del carrer en 1,10 m., o més, a l'alineació de vial, la tanca podrà ésser opaca i acabada amb materials definitius amb una alçada fins a 3,00 m.

11. Cobertes: (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 30/05/90)

- La coberta, del cos principal d'edificació serà inclinada a dues aigües, amb un pendent del 30% de teula ocre o vermellosa, i unitària per a cada conjunt de parcel·les definides a la figura 3.

El carener, quan s'edifiqui fins a esgotar la fondària admesa, serà paral·lel a l'alineació de l'edificació, situat a un pla equidistant entre l'alineació davantera de l'edificació i l'alineació màxima de la façana posterior.

En raó de la possibilitat de fondàries menors, la situació i alçada del carener, vindrà determinada pel pla equidistant entre les dues façanes, tot i mantenint la unitat de coberta per a cada conjunt de parcel·les. En aquest cas, serà obligació del propietari que edifiqui sense esgotar la profunditat edificable el tractament com a façana de les mitgeres dels veïns, que per aquesta raó quedin al descobert.

L'encontre entre façana i coberta tindrà, obligatòriament, un tractament unitari i rematarà en la mateixa horitzontal per a cada grup de parcel·les definides a la figura 3, independentment de la fondària edificable, alçada del carener, etc.

Tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins la vessant posterior de la coberta sempre que se situïn a una distància mínima d'1,00 m. amidada des del pla de la façana posterior, i de 0,60 m. de cadascuna de les mitgeres. En cap cas es permetrà que la construcció de la terrassa afecti la continuïtat del carener.

A la vessant del carrer de la coberta no es permetrà inserir finestres encastades de cap tipus (Velux o similar).

Per sobre del pla de coberta solament podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes, per dessota d'ell, els de dimensió i volum més considerable com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc. -.

12. Usos:

Solament es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanals i professionals sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

Art. 3 Residencial unifamiliar tipus II (clau 19d/II).

1. Parcel·lació:

La parcel·lació serà la grafiada en el plànol corresponent.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Ordenació en edificació arrenclerada.

3. Tipus edificatori:

Habitatge unifamiliar desenvolupat en dúplex entre mitgeres, amb garatge a la planta baixa.

4. Alineació de l'edificació. Fondària edificable:

L'alineació de l'edificació vindrà definida per l'espai semipúblic que a mode de carrer es crea a l'interior de l'illa; l'amplada d'aquest serà de 15,00 m. i la profunditat de l'edificació de 16,00 m.

5. Ocupació. Densitat d'habitatges:

El nombre d'habitatges de tota l'illa serà de 24 habitatges, repartit en dos rengles de dotze habitatges cadascun.

6. Alçada reguladora:

L'alçada reguladora màxima serà de 5,70 m.

Art. 4. Residencial (clau 19d/III)

Queda definida per les mateixes determinacions de l'article 2, excepte quant a l'ús residencial, que podrà ser unifamiliar o plurifamiliar. Per al primer cas són vàlides totes les determinacions de l'article 2. Per al segon, el nombre màxim d'habitatges dins d'una parcel·la vindrà definit, per defecte, per:

$$\text{NOMBRE D'HABITATGES} = \frac{\text{SOSTRE MÀXIM PARCEL·LES}}{100}$$

En tot cas, es requerirà un avantprojecte d'ordenació a cada illa per tal d'establir els grups de parcel·les que acompliran les condicions d'alçada, coberta, etc. assenyalades a l'article 2. En el cas concret de l'illa més propera a la carretera dels Prats del Rei, es permetrà, donada la topografia, la formació de grups de dues parcel·les.

Art. 5. Residencial plurifamiliar i comercial (clau 19d/IV)

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 15/07/98)

1. Parcel·lació:

Es defineix com a parcel·la mínima residencial la que, en plantes pis, tingui una cabuda per a un màxim de 5 habitatges, o 520.00 m², edificables en plantes pis.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació en bloc aïllat segons els gàlils màxims definits al plànol d'ordenació d'aquesta Modificació Aquests gàlils no es podran ultrapassar en cap cas. S'admetran, tan sols, porxos o marquesines en planta baixa, i els cossos sortints oberts (balcons o terrasses) a les plantes pis. La volada màxima serà en tot cas d'un metre.

3. Tipus edificatori:

-Avinguda dels Països Catalans:

Blocs aïllats amb sòcol comercial de planta baixa comercial i quatre plantes pis destinades a usos residencials.

-Carrer Serra i Constançó:

Blocs aïllats de planta baixa i tres plantes pis destinats a usos residencials.

4. Alçada i nombre de plantes:

-Blocs amb front a l'avinguda dels Països Catalans:

Es fixa en 15.80 m, corresponent a la planta baixa comercial i quatre plantes pis (més cobertes inclinades d'un pendent màxim del 30% arrencant de totes les arestes exteriors, o cobertes planes).

-Blocs amb front al carrer Serra i Constançó:

Es fixa en 12.40 m., corresponents a planta baixa i tres plantes pis (més cobertes inclinades d'un pendent màxim del 30%, arrencant de totes les arestes exteriors o coberts planes). L'alçada s'amidarà des de la cota de planta baixa, que podrà situar-se 1m. per sobre o per dessota de la cota de la vorera.

La planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3.00 quan els usos siguin no residencials. Cas contrari, l'alçada lliure mínima serà 2.55 m.

Les plantes pis tindran una alçada lliure mínima de 2.55 m.

5. Planta sotterrani:

Admesa dins de l'àmbit de la parcel·la.

6. Garatge:

Obligatori un mínim d'una plaça per habitatge, i una plaça per cada 200,00 m2. comercials.

7. Verd privat:

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. El projecte d'aquests espais s'haurà de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

8. Usos:

-Blocs amb front a l'avinguda dels Països Catalans:

Residencial i oficines en planta pis; comercial oficines i garatge en planta baixa i garatge en plantes soterrànies. S'exclou expressament l'ús de discoteca, saló de festes i l'ús industrial.

-Blocs amb front al carrer Serra i Constançó:

Residencial i oficines a planta pis; residencial, oficines i garatge en planta baixa i garatge en plantes soterrànies.

Art. 6. Comercial (clau 19d/V)

1. Parcel·lació:

Es definirà en la corresponent llicència de parcel·lació i serà de manera que les parcel·les tinguin sempre façana a un vial o més.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Serà segons edificació de volumetria lliure.

3. Tipus edificatori:

Edificacions comercials amb volumetria lliure amb la condició que la distància entre edificis serà igual a l'alçada del més alt.

4. Separació a les partions:

La separació mínima a les partions de les parcel·les serà de 5,00 m.

5. Ocupació màxima de parcel·la:

L'ocupació màxima de l'edificació serà del 75% de la superfície de la parcel·la. La resta de la parcel·la es destinarà a jardí i/o aparcament.

6. Intensitat neta per parcel·la:

Serà de 2,00 m²st/m²sòl.

7. Alçada reguladora màxima:

Es fixa com a màxim en 11,00 m. corresponents a planta baixa i dos pisos.

8. Planta soterrani:

Es permesa una planta en un percentatge d'ocupació igual a la de la resta de les plantes.

9. Usos:

Es permeten els usos comercials i d'oficines.

Es permet l'ús comercial concentrat. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 24/07/87)

La planta soterrani pot ésser utilitzada com a garatge o comercial, indistintament.

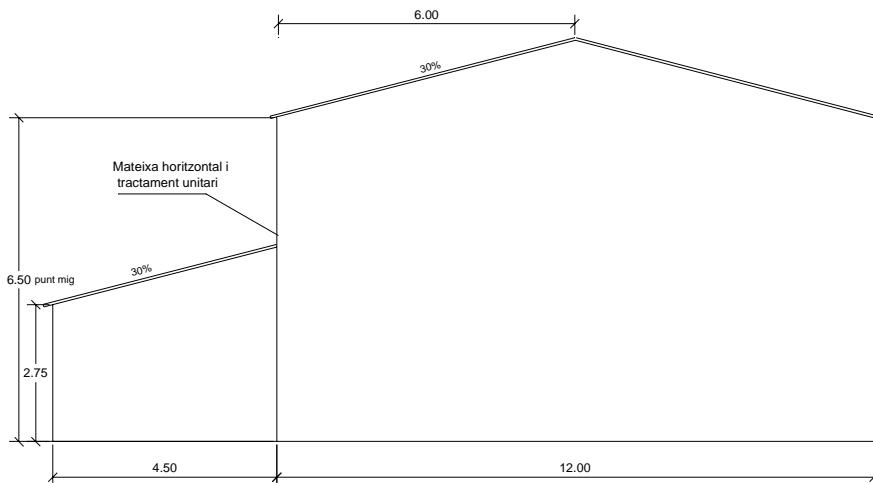
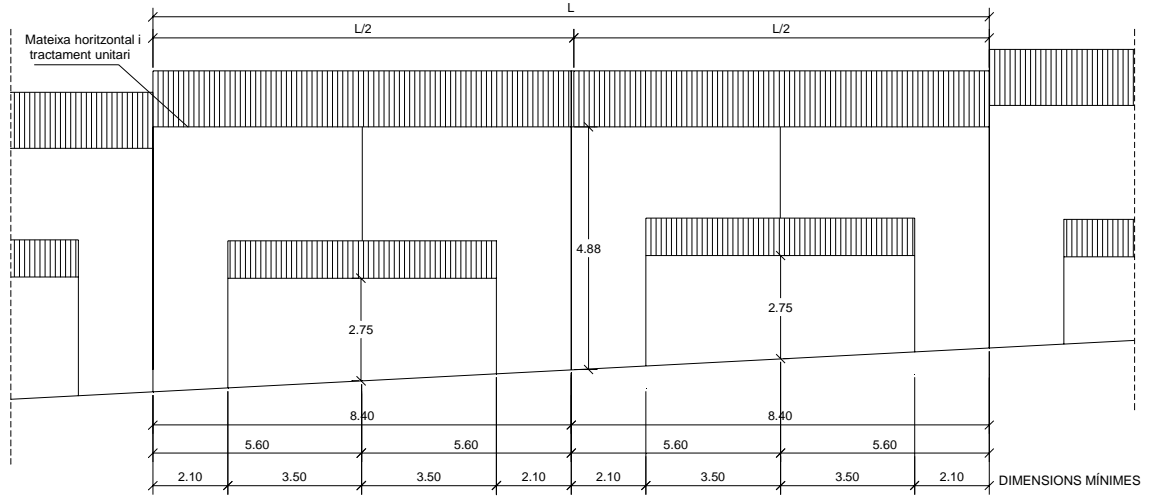
10. Aparcaments:

Es disposarà, a l'interior de la parcel·la, d'una plaça d'aparcament per cada 100,00 m². edificats.

Art. 7. Interpretació de les ordenances.

Per tot allò no especificat, determinat o suficientment assenyalat a les presents ordenances, s'estarà al que disposa el Pla General i, en tot cas, prevaldrà el criteri d'interpretació dels tècnics municipals, tot mantenint l'esperit del P.E.M.U.

-Ordenació de l'edificació, parcel·lació i modificació de trams i identificació d'E.D.



DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA - ANNEX 2

P.P.O. ST. JAUME SES OLIVERES

CIUTAT JARDÍ EXTENSIVA

1.- Correspon a edificis aïllats d'habitatges rodejats de vegetació amb baixa densitat d'edificació.

2.- L'extensió mínima de la parcel·la és de 800 m²., i l'ocupació de l'edifici principal, serà com a màxim el 20% de la superfície. Aquesta superfície mínima es concretarà en el Projecte de Parcel·lació de manera que no pugui sobrepassar-se el nombre de 144 habitatges.

3.- Les superfícies restants es consideraran afectes d'un mode permanent a l'ús d'espai lliure privat, i quedaran destinades a esbargiments dels residents dels habitatges.

4.- La mínima longitud de façana de les parcel·les serà de 20 m.

5.- El volum màxim edificable serà d'1 m³/m² de terreny, sense que passi de 8.000 m³.

En cap cas s'ultrapassarà l'alçada d'11 m. Aquesta alçada es comptarà a partir del nivell natural del terreny en cada punt de la parcel·la ocupada per l'edifici.

6.- La separació de les edificacions als seus respectius límits seran, com a mínim de:

.- 10 m. a la línia oficial de carrer;

.- 5 m. a la resta de partions;

.- 18 m. des de l'aresta exterior de la calçada, en les zones de parcel·les confrontants a les carreteres C-241 y B-222 (Llei 19 Desembre 1974).

En els casos en què com a conseqüència del desenvolupament de la façana a carrer de la parcel·la, la ocupació resulti inferior al 20 % s'admetrà una distància mínima de 8 m. a la línia oficial de carrer i de 4 m. a la resta de límits.

En les parcel·les numerades 26, 33, 36, 39, 44, 50, 52, 54, 57, 58, 59, 61, 66, 71, 72, 74, 77, 78 i 86, es permetrà una separació de 7 m. a la línia oficial de carrer, en atenció a la seva orientació bàsica al Nord.

Els voladissos envairan com a màxim 1m. les faixes de separació a vials y a restants partions, però no les de servitud de les carreteres.

7.- S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la y una alçada màxima de 4 m.

Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les reculades assenyalades en l'article anterior. Es podran admetre garatges adossats a parets mitgeres amb alçada màxima de 3 m., sempre que s'obligui a decorar aquestes parets com a façanes, sent preceptiu, malgrat tot, que no envaeixin la faixa immediata a l'alineació oficial del carrer a no ser que es construeixin completament encastats en el massís de terres, quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho permeti i ho aconselli.

8.- Les tanques que puguin establir-se podran ser de material opac fins una alçada màxima de 2,00 m. per sobre del nivell del terreny. En cas de carrers en pendent, les tanques hauran d'esglaonar-se sense sobrepassar l'alçada de 2,00 m. sobre el rasant del carrer.

Aquesta alçada tècnicament podrà superar-se en les parcel·les amb pendent baixant cap al carrer: en aquest cas, l'alçada de la tanca podrà igualar la del terreny natural a 10 m. de l'alineació, en el punt mig de la façana de la parcel·la, sense superar els 4,00 m. sobre rasant del carrer.

En les tanques s'admetran materials ceràmics i murs de pedra. No s'admetrà cap classe de materials prefabricats de formigó o semblants.

Les tanques entre parcel·les, podran executar-se amb els materials anteriorment citats o amb altres qualsevol no sobrepassant mai els 2 m. per sobre del nivell natural del terreny.

9.- S'admet l'habitatge unifamiliar aïllat, permetent-se els apartats sempre que existeixi un mínim de 800 m², de parcel·la per cada habitatge.

10.- No s'admet l'ús d'indústria.

11.- S'admetran sempre els garatges de caràcter particular dins de les condicions de volum establertes per les construccions auxiliars. En cap cas la capacitat del garatge serà superior a 4 cotxes i 100 m². de superfície.

12.- No s'admet l'ús de comerços.

13.- No es permetrà l'ús públic d'espectacles, però sí tots els altres, admetent-se tant sols en el benèfic i sanitari, els consultoris i dispensaris.

14.- S'admetrà llibertat de composició arquitectònica sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic i urbà. En alguns casos podran imposar-se Normes especials per l'arquitectura i l'arbreda.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA - ANNEX 3

ORDENANCES REGULADORES DEL POLÍGON INDUSTRIAL

1a. CATEGORIA D'INDÚSTRIA

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió 18/7/90).

I. Indústria gran.- - Parcel·la superior a 7.000 m2.

- Possibilitat de varis accessos. Un accés per a cada 2.500 m2 de parcel·la més un accés per a la fracció.

- L'aparcament serà a l'interior de les parcel·les.

II. Indústria mitja.- - Parcel·la compresa entre 3.000 i 7.000m2.

- Podrà tenir un accés per a cada 1.500 m2 de parcel·la, més un accés per a la fracció.

- L'aparcament serà a l'interior de la parcel·la.

III. Indústria petita.- - Parcel·la entre 500 i 3000 m2.

- Un màxim de dos accessos i un accés de servei per a la part posterior si té vial posterior.

- L'aparcament serà fora de la parcel·la.

2a. SEGREGACIÓ DE PARCEL·LES

S'estableix com a parcel·la mínima indivisible la de 250 m2., podent el Servei corresponent del I.N.U.R., I.C.S., i en el seu cas, els propietaris particulars, reparcel·lar i subdividir parcel·les, respectant la limitació anterior.

L'obligatorietat de l'Estudi de Detall ha estat suprimit considerat-lo desproporcionat en constituir una demora considerable. Quan s'agrupin els volums edificables, els volums resultants han de tenir una disposició que impedeixi la formació de parets mitgeres al descobert. (*Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12 de setembre de 1986*).

3a. AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES

Es permet l'agrupament de parcel·les per formar una de majors dimensions.

L'agrupació no exigeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents Ordenances.

4a. COMPOSICIÓ DE PERFILS

Dins de les parcel·les s'estableixen els següents criteris de composició:

- A. Edificis per a naus de fabricació o emmagatzematge.
- B. Blocs representatius.
- C. Espais lliures per a aparcaments.
- D. Construccions accessòries.

A. Edificis per a naus de fabricació o emmagatzematge.

La superfície a dedicar a aquests edificis no té més limitacions que les ocupacions i distàncies a límit màximes que fixen les presents Ordenances.

B. Blocs representatius.

Comprèn els destinats a despatxos, oficines, sales de recepció i conferències, laboratoris d'investigació i, en general, tots els que, depenent administrativament de la indústria, no es dediquin a processos de fabricació.

Els blocs representatius en cas d'existir tindran com a màxim 10,00 m. de profunditat en el cas de que es trobin adossats a naus o a altres edificis i 15,00 m. en el cas de que siguin exempts amb il·luminació per ambdós costats.

C. Espais lliures per a aparcaments.

La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dintre de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus de fabricació, emmagatzematge i blocs representatius inclosos en els apartats A i B.

Queden excloses d'aquesta norma les indústries petites que pertanyen a III categoria, en les quals es considerarà suficient, en ordre als aparcaments, la zona de reculada disposada en l'Ordenança núm. 7.

D. Construccions accessòries.

Són totes les necessàries pel correcte funcionament de les indústries, per exemple dipòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneies, habitatges, estacions transformadores, etc.

El seu emplaçament, forma i volum són lliures sempre que estiguin degudament justificats i respongui a un disseny encertat.

L'alçada de les xemeneies serà com a mínim $H = 1,5 h$, sent h l'alçada de l'edifici veí més alt.

5a. ESPAIS COMUNS

Corresponen a :

- a. Espais lliures
- b. Centres comunals
- c. Xarxa viària

a. Espais lliures.

- A ells pertanyen les zones verdes d'ús públic.
- Queda prohibida l'edificació sobre els mateixos.
- Es permet el pas de línies aèries de conducció elèctrica.
- La seva cura i manteniment seran a càrrec de l'Administració del Polígon, en tant que no es faci càrrec d'elles l'Ajuntament, mitjançant l'oportú conveni.

b. Centres comunals.

- Correspondran a les zones reservades a edificis de caràcter administratiu, esportiu o cultural.
- Els centres comunals són d'ús públic.
- L'ús comercial es reduirà exclusivament a establiments dedicats a exposició i venda de productes industrials i als destinats a estanc, venda de diaris, farmàcia i cafeteria.
- Quedaran ubicats en el recinte reservat a centres administratius.

c. Xarxa viària.

- Excepte en casos excepcionals degudament justificats, queda prohibit l'estacionament en les vies públiques de trànsit.
- Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies hauran d'efectuar-se en l'interior de les parcel·les.
- Únicament es permet l'aparcament de vehicles en els espais que dins del Polígon s'estableixin a aquest fi.

6a. EDIFICACIÓ PARCIAL DE PARCEL·LES.

Quant, d'acord amb els programes de desenvolupament de les diferents indústries, no sigui necessari per aquestes edificar íntegrament l'àrea completa de les parcel·les, les empreses interessades podran optar per l'edificació parcial de les mateixes, però en qualsevol cas hauran de cobrir el 30% en planta, dels m². de la parcel·la, un cop reduïdes les zones corresponents a les reculades en façanes i adjacents i respectar els percentatges senyalats en els apartats de l'Ordenança 4a. i a totes les normes i prescripcions de les restants.

7a. COMPOSICIÓ DELS FRONTS DE FAÇANA.

Els fronts de façana de les parcel·les s'ajustaran en les seves alineacions al Pla d'Urbanització del Projecte del Polígon, atenent-se a les següents normes:

- a) Els blocs representatius en cas d'existir hauran d'ubicar-se junt a la via d'accés a la parcel·la, amb la seva façana principal dins de l'alineació establerta.
- b) Frontalment, l'edificació es regularà 10 m., com a mínim, comptats a partir de l'alineació prevista en les indústries de I categoria i 5,00 m. en les restants.
- c) En les parcel·les que tinguin façana a dos o més carrers, les edificacions es regularan 5 m., en el carrer de menor importància, excepte en el cas de carrers de servei interior, en les que es regularan un mínim de 3 m. En el carrer de major importància seguiran el que indica l'apartat b).
- d) No s'admet la construcció d'edificis representatius en l'interior de les parcel·les en tant no s'hagi completat, a base d'ells, el front principal de les mateixes, considerant aquest com el situat junt a la via d'accés.
- e) Es permeten reculades parcials d'aquests blocs, quant a base d'ells s'hagi cobert més dels 2/3 de front.
La reculada permesa, pel que respecte als sortints, serà inferior a 5,00 m. i l'edificació serà contínua.
- f) En qualsevol cas, l'alineació es materialitzarà amb el tancament tipus que es fixi per al Polígon.
- g) Els espais lliures obtinguts a causa de les reculades, podran destinar-se a aparcaments, zona verda de caràcter privat o ambdós. La seva cura i manteniment seran a compte de l'empresa beneficiària i l'Administració del Polígon vetllarà per l'exacte compliment d'aquesta Ordenança.
- h) Queda prohibit utilitzar els espais lliures indicats en el paràgraf anterior com a dipòsits de materials, abocament de deixalles o, en general, tot el que pugui ferir l'estètica del Polígon.
- i) En aquells casos en què la parcel·la industrial doni enfront a àrees destinades a habitatge o equipament públic, directament o per mitjà de vial d'ample inferior a 30 m., la reculada mínima serà de dotze m. (12 m.) i necessàriament es plantarà aquesta franja amb arbrat amb una densitat mínima d'un arbre per cada 30 m²

Aquest apartat es regularà segons el que estableix l'apartat 7.b (*Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 12 de setembre de 1986.*)

8a. SOLUCIONS DE CANTONADA

Amb el fi d'assegurar la deguda visibilitat per al trànsit en l'encontre de carrers que es creuen, les edificacions que constitueixin el cantó estaran obligades a deixar lliure, com a mínim - almenys en planta baixa- el segment format per la corda que uneix els dos punts de tangència, de la zona corca amb els dos trams rectes.

9a. EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES.

a) Totes les edificacions que es realitzen dins de les parcel·les estaran obligades a una reculada lateral mínima de 3,00 m. Queda prohibit utilitzar aquests espais com a dipòsits de materials o abocament de deixalles.

Igualment les edificacions hauran de recular-se posteriorment 5,00 m. com a mínim, en el cas de parcel·les adjuntes en els seus límits del darrera.

Les indústries que pertanyen a III categoria no estan obligades a les reculades anteriorment expressades, admetent-se parets mitigares entre parcel·les adjuntes.

Les reculades expressades es comptaran des dels límits de parcel·la que s'estableixin.

Les alineacions dels fronts de façana i les línies mitgeres laterals, objecte de reculades, es materialitzaran amb tanca tipus, excepte en els llocs d'accés a les indústries que hauran de cobrir-se amb portes practicables diàfanos i alçada de 2,00 m.

La tanca de les parcel·les serà obligatòria i estarà composta d'una part massissa amb una altura entre un mínim de 0,50m i un màxim d'1m, i d'una altra part amb elements metàl·lics fins una alçada màxima de la tanca de 2m. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **18/7/1990**)

La tanca podrà tenir dos cossos massissos a ambdós costats dels accessos, per ubicar els mòduls dels comptadors o en els límits de les parcel·les, segons el croquis que s'adjunta a la Normativa".

La construcció del tancament comú a dues parcel·les serà a compte de la indústria que primer s'estableixi, havent la segona d'abonar la despesa proporcional de l'obra abans que procedeixi a la construcció de qualsevol edifici.

b) En el cas de que no hagin estat adossats a uns altres, els edificis hauran de separar-se entre sí, com a mínim 5,00 m. en carrers amb sortida o visibilitat des del viari, i 3 m. en cas de carrers de servei interior sense visibilitat des del viari.

c) L'alçada màxima del bloc representatiu constituït del front de façana serà de 9,20 m., i el nombre de plantes de baixa i dos pisos.

En les parcel·les superiors als 15.000 m² l'alçada i composició dels blocs representatius serà lliure sempre que la reculada frontal dels mateixos sigui superior a 15,00 m. i a 25,00 m. la reculada de les naus que constitueixin el front de façana, no cobert pels blocs representatius.

L'alçada mínima lliure de cada una de les plantes serà de 2,50 m.

En planta baixa, el pis haurà d'elevat-se 0,50 m. sobre la cota del terreny mesurada en el punt mitjà del front de façana.

d) En l'interior de les parcel·les, l'alçada màxima de les edificacions es fixa en 11,20 m. En funció de les necessitats industrials raonadament justificades, podrà superar-se aquesta alçada previ informe favorable de la C.U.B.

e) Es permeten patis oberts o tancats. La dimensió mínima d'aquests patis es fixa amb la condició que en la planta d'aquell s'hi pugui inscriure un cercle el diàmetre del qual sigui igual a l'alçada de la més alta de les edificacions que el limiten i aquestes tinguin forats destinats a habitacions habitables o locals de treball.

En cas que no existeixin forats o aquests pertanyin a zones de pas o magatzems, els patis poden compondre-se segons el criteri anterior, reduint el diàmetre del cercle a la meitat de la més alta de les edificacions. La dimensió mínima dels patis no serà mai inferior a 4,00 m.

f) Es permeten semisoterranis, quan es justifiquin degudament d'acord amb les necessitats.

Es podran dedicar a locals de treball quan els forats de ventilació tinguin una superfície no menor d' 1/8 de la superfície útil del local.

g) Es permeten soterranis quan es justifiquin degudament. Queda prohibit utilitzar els soterranis com a locals de treball.

10a. ESTÈTICA DELS EDIFICIS INDUSTRIALS.

a) Es prohibeixen els elements estilístics.

b) S'admeten els elements prefabricats acceptats per les normes de la bona construcció.

c) Queda prohibit el falsejament dels materials utilitzats, els quals es presentaran amb el seu veritable valor.

d) Es permeten els arrebossats sempre que estiguin ben acabats. Les empreses beneficiàries quedaran obligades al seu bon manteniment i conservació.

e) Tant les parets mitgeres com els paràmetres susceptibles de posterior ampliació, hauran de tractar-se com una façana, havent d'oferir qualitat d'obra acabada.

f) Es prohibeix l'ús de rètols pintats directament sobre els paraments exteriors. En tot cas, els rètols emprats es realitzaran a base de materials inalterables als agents atmosfèrics.

Les empreses beneficiàries són les responsables en tot moment del seu bon estat de manteniment i conservació.

11a. CONDICIONS DE SEGURETAT.

Com a protecció de l'àrea de parcel·la serà obligatori instal·lar un hidrat cada 1.000 m³ edificats, tenint cada parcel·la dos com a mínim.

12a. USOS. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió d' 25/11/92 i 10/4/91)

a) Usos d'indústria.

L'ús global és l'industrial i dintre d'aquest ús li són compresos els següents:

a.1: Les indústries d'obtenció, transformació i transport d'acord amb l'art. 47.5 de la normativa del Pla General d'Ordenació, o sigui:

- Categoria 2a. en situació E.

- Categoria 3a. en situació E.

- Categoria 4a.1 i 4a.2 en situació E.

- No s'admet la categoria 5a. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10/4/91.)

a.2: Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda al detall.

a.3: Els tallers de reparació.

a.4: Les estacions de servei i gasolineres.

Tots aquests usos són admesos, 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 públiques i els efectes perjudicials al medi.

b) Ús d'habitatges.

Resta prohibit l'ús d'habitatge. S'exclouen d'aquesta prescripció les destinades a personal encarregat de la vigilància i conservació de les diferents indústries.

En aquest cas, es toleren 300 m². construïts d'habitatge per cada hectàrea de terreny, com a màxim. La superfície construïda total destinada a cada habitatge no serà inferior a 45,00 m² ni superior a 150,00 m².

En les indústries del grup I, els habitatges es consideraran dins de cada indústria, com a construccions accessorïes i hauran d'ubicar-se en edificacions independents.

No podran incloure en els edificis representatius ni allotjar-se en semisoterrani.

En les indústries dels grups II i III es podran construir un màxim de 2 habitatges, en el grup representatiu, sempre i quant tinguin entrada independent de la general d'oficines.

c) Ús de garatges.

Es permet l'ús de garatges.

d) Ús de comerços. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme en sessió de 25/11/92).

No admet venda al detall.

Admet la venda a l'engròs en els casos 5.1 i 5.2

e) Ús d'oficines.

Es permet.

f) Ús públic i cultural. (anul·lat d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

g) . (anul·lat d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

h) Usos especials.

Els usos definits en l'art. 41,4, q, seran autoritzats sempre que no dificultin el correcte funcionament del Polígon Industrial.

i) Us esportiu: (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92).

Queda limitat a les classes 2.1 2.2 2.3 2.4

k) Us recreatiu limitat a les classes 1.1 - 1.2 - 1.6 - 1.7.

L'admissió d'aquest ús queda limitada a les finques front a l'Avinguda Països Catalans i Avinguda Europa i al carrer Gran Bretanya (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 25/11/92)

Aquest usos estan regulats més detalladament mitjançant les ordenances de regulació dels establiments de concurrència pública que establiran les condicions de la seva localització i les condicions tècniques necessàries per a la seva implantació.

13a. CONDICIONS HIGIÈNIQUES

a) Residus gasosos.

La quantitat màxima de pols continguda en els gasos o fums emanats per les indústries no excedirà a 1,50 grams per metre cúbic.

El pes total de pols emanat per una mateixa unitat industrial haurà de ser inferior a 50 kg. per hora.

Queden totalment prohibides les emanacions de pols o gasos nocius.

14a. CONDICIONS GENERALS.

A més del perpetuat en les presents Ordenances Reguladores, els usuaris de les indústries hauran d'ajustar-se a les restants normes i prescripcions legals vigents.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

INVENTARI D'ELEMENTS D'INTERÉS HISTÒRIC. ARTÍSTIC O NATURAL.

(sense contingut)

Derogada per l'entrada en vigor del Pla Especial de Protecció i Conservació del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg d'Igualada aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de novembre de 2004, a excepció feta de les fitxes 17 i 18 contingudes en el propi document.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA

Esquema de normativa d'abocaments líquids a la xarxa municipal de sanejament.

(sense contingut)

Derogada per l'entrada en vigor de l'ordenança de l'ús del clavegueram i d'abocament d'aigües residuals aprovada en data 23 de gener de 1998.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA

Ordenança per a la instal·lació d'activitats recreatives , sales de festa, jocs, sales de ball, bars musicals o similars.

Derogada per l'entrada en vigor de l'Ordenança de regulació dels establiments de concurrència pública aprovada definitivament per la C.U.B. en data 24 de març de 1993 que es transcriu a continuació:

ÍNDEX

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1. Àmbit d'aplicació
- Article 2. Objecte

CAPÍTOL II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DELS ESTABLIMENTS

- Article 3. Classificació dels establiments
- Article 4. Definició dels establiments d'espectacles públics o de reunió
- Article 5. Definició dels establiments esportius
- Article 6. Definició dels establiments de jocs d'atzar
- Article 7. Definició dels establiments de restauració-begudes
- Article 8. Locals d'ambientació musical
- Article 9. Locals d'activitats múltiples

CAPÍTOL III. CONDICIONS FÍSQUES DE LOCALITZACIÓ DELS ESTABLIMENTS

- Article 10. Localització de l'establiment
- Article 11. Densitat mínima d'establiments
- Article 12. Àrees de protecció suplementària
- Article 13. Condicions específiques

CAPÍTOL IV. CONDICIONS DELS ESTABLIMENTS

- Article 14. Superfície útil mínima dels locals
- Article 15. Superfície útil màxima dels locals
- Article 16. Contigüitat entre establiments i habitatges
- Article 17. Soterranis
- Article 18. Alçades interiors mínimes dels establiments
- Article 19. Ocupacions i accessos dels establiments
- Article 20. Magatzems
- Article 21. Condicions específiques dels establiments de restauració-begudes
- Article 22. Protecció contra incendis
- Article 23. Sortides de fums
- Article 24. Aïllament acústic
- Article 25. Limitadors sonors
- Article 26. Instal·lació elèctrica
- Article 27. Serveis higiènics
- Article 28. Aforament autoritzat
- Article 29. Revalidació de la llicència municipal
- Article 30. Certificats de revisió de les instal·lacions tècniques

CAPÍTOL V. DISPOSICIONS RELATIVES ALS HORARIS

- Article 31. Horaris màxims de tancament
- Article 32. Perllongament dels horaris a les vigílies
- Article 33. Horari d'inici de l'activitat i període mínim d'inactivitat

CAPÍTOL VI. DISPOSICIONS RELATIVES A L'OBSERVÀNCIA DE L'ORDENANÇA

Article 34. Placa de característiques

Article 35. Servei d'advertiment al públic

Article 36. Personal adscrit al servei d'advertiment al públic

Article 37. Taxa de vigilància especial

Article 38. Altres mesures de col·laboració cívica

CAPÍTOL VII. ALTRES DISPOSICIONS

Article 39. Terrasses

Article 40. Patis i jardins

Article 41. Aparcament

Article 42. Documentació necessària per a obtenir la llicència

Article 43. Traspassos i canvis de titularitat

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.

Segona

DISPOSICIONS FINALS

Primera.

Segona

Tercera

Quarta.

Cinquena.

Sisena.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el municipi d'Igualada.

Article 2. Objecte

Les activitats objecte de regulació són les previstes en la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics, amb les modificacions de detall que s'especifiquen en aquest articulat.

En els aspectes no definitis explícitament en aquesta ordenança, serà d'aplicació la Llei 10/1990 i el seu desenvolupament reglamentari, i altres disposicions legals de rang superior.

CAPÍTOL II

Característiques generals dels establiments.

Article 3. Classificació dels establiments

Aquesta ordenança, que desenvolupa la classificació continguda en el catàleg de l'annex de la Llei 10/1990, classifica les activitats objecte de regulació de la manera següent:

- Classe 1.1:** Establiments d'espectacles públics o de reunió en locals tancats coberts (cinemes, teatres, etc.).
- Classe 1.2:** Establiments d'espectacles públics o de reunió a l'aire lliure, amb instal·lacions fixes.
- Classe 1.3:** Establiments de jocs d'atzar (bingos i casinos).
- Classe 1.4:** Altres establiments de jocs d'atzar amb expectatives de guany econòmic (sales de màquines escurabutxaques, etc).
- Classe 1.5:** Establiments de jocs recreatius juvenils.
- Classe 1.6.1:** Locals d'ambientació musical. Bars de superfície inferior o igual a 100 m².
- Classe 1.6.2:** Locals d'ambientació musical. Bars de superfície superior a 100 m².
- Classe 1.7:** Sales de festa amb actuacions, sales de ball, discoteques, cafè-teatre i altres de semblants.
- Classe 2.1:** Establiments per a la pràctica de l'esport en espais oberts.
- Classe 2.2:** Establiments per a la pràctica de l'esport en espais tancats.
- Classe 2.3:** Establiments esportius d'exhibició en espais oberts.
- Classe 2.4:** Establiments esportius d'exhibició en espais tancats.
- Classe 3.1:** Establiments de bar de begudes amb horari limitat.
- Classe 3.2:** Establiments de bar amb horari limitat.
- Classe 3.3:** Establiments de bar de begudes amb horari estès, de superfície inferior o igual a 100 m².
- Classe 3.4:** Establiments de bar de begudes amb horari estès, de superfície superior a 100 m².
- Classe 3.5:** Establiments de bar amb horari estès, de superfície inferior o igual a 100 m².
- Classe 3.6:** Establiments de bar amb horari estès, de superfície superior a 100 m².
- Classe 3.7:** Establiments de restauració.
- Classe 3.8:** Bars-restaurants.

Article 4. Definició dels establiments d'espectacles públics o de reunió.

Establiments en els quals es desenvolupen activitats públiques, i on el públic assistent ocupa permanentment una butaca o localitat, ordenada en fileres i passadissos.

S'estableixen les classes següents:

Classe 1.1: Correspon als establiments en locals tancats i coberts.

Classe 1.2: Correspon als establiments a l'aire lliure amb instal·lacions fixes.

Article 5. Definició dels establiments esportius

Aquesta ordenança reordena la classificació continguda en el catàleg annex a la Llei 10/1990.

Estableix les classes 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4, en funció de dues variables: La primera té en consideració si el recinte de l'establiment és obert, a l'aire lliure, o tancat. I, la segona, té en compte si l'establiment únicament es destina a la pràctica de l'esport, en qualsevol de les seves modalitats, inclosa la gimnàstica, o bé compagina la pràctica de l'esport amb la seva exhibició.

S'estableixen condicions específiques per a les bitlles i establiments similars en l'article 24.

Article 6. Definició dels establiments de jocs d'atzar

Els establiments regulats en el punt 4 del catàleg annex a la Llei 10/90 es divideixen en les tres classes següents:

Classe 1.3: Correspon a les sales de bingo i als casinos.

Classe 1.4: Correspon a la resta d'establiments de jocs d'atzar, que tinguin instal·lats més de tres màquines recreatives, amb expectatives de benefici econòmic per part del jugador, tals com sales de màquines escurabutxaques.

Classe 1.5: Correspon als locals de jocs recreatius, amb més de tres màquines recreatives, sense expectativa de benefici econòmic per al jugador (billar, ping-pong, jocs electrònics de simulació, etc.)

Article 7. Definició dels establiments de restauració- begudes

Es reordenen els establiments del grup 7 del catàleg annex a la Llei 10/90, d'acord amb els criteris següents: l'ús de l'establiment (bar de begudes, bar-cafeteria, restaurant o bar-restaurant), la superfície útil (inferior o superior a 100 m²) i l'horari màxim de tancament.

S'estableixen les classes següents:

Classe 3.1: Correspon als bars de begudes d'horari limitat.

Classe 3.2: Correspon als establiments de bar d'horari limitat.

Classe 3.3: Correspon als bars de begudes, de superfície limitada i horari estès.

Classe 3.4: Correspon als bars de begudes, sense limitació de superfície i horari estès.

Classe 3.5: Correspon als bars de superfície limitada i horari estès.

Classe 3.6: Correspon als bars sense limitació de superfície i horari estès.

Classe 3.7: Correspon als establiments de restauració.

Classe 3.8: Correspon als restaurants que també tenen servei de bar.

A l'efecte d'establir el límit entre els restaurants i els altres establiments d'hosteleria, es considerarà que pertanyen a la classe 3.7 els establiments que disposen de forns o cuines de qualsevol tipus, amb les condicions de seguretat i d'extracció de fums descrites en aquesta ordenança, i que disposen d'un habitacle específic per a la cuina, obert o tancat, d'una superfície mínima de 6 m².

Les classes 3.2, 3.5 i 3.6 solament podran disposar de petites cuines o forns, alimentats amb energia elèctrica, que no superin en conjunt els 2.000 W.

S'exclouen del còmput els forns microones o aparells elèctrics que compleixin funcions anàlogues. Es permeten les planxes de funcionament a gas i les fregidores, sempre i quan tinguin extracció de fums amb xemeneia, la qual superi al menys en 1 m la coberta de l'edifici i no produeixi cap tipus de molestia a les obertures dels habitatges veïns.

Article 8. Locals d'ambientació musical

Aquest grup inclou els establiments que es caracteritzen per la presència d'un nivell sonor superior als 68 dBA mesurats a l'interior de l'establiment, tals com discoteques, bars musicals, sales de festes i similars. Inclou, per tant, part dels establiments dels grups 6 i 7 del catàleg annex a la Llei 10/1990.

S'estableixen les classes d'establiments següents:

Classe 1.6.1: Bars musicals de superfície inferior o igual a 100 m².

Classe 1.6.2: Bars musicals de superfície superior a 100 m².

Classe 1.7: Discoteques, sales de festes i similars.

La classe 1.7 és l'única que permet la realització d'actuacions en viu, espectacles, desfilades, etc.

Article 9. Locals d'activitats múltiples

Quan en un establiment es desenvolupen activitats englobades en diverses classes, segons la divisió fixada per aquesta ordenança, hi seran d'aplicació les condicions i les limitacions d'aquella classe que suposa major perillositat i molèstia.

Els establiments que per les seves característiques tenen prohibida l'entrada de menors, podran fer les anomenades "sessions lights" destinades a menors, en les condicions següents:

- a) Estarà prohibida la venda de tabac i alcohol als menors, i hauran de ser retirades de la vista i posades fora de funcionament màquines escurabutxaques, màquines expenedores, botellers, exhibidors i similars.
- b) L'horari de funcionament de les "sessions lights" es perllongarà, com a màxim, fins a les 21 hores. Entre la finalització d'aquestes sessions i el funcionament normal de l'establiment haurà de transcórrer, com a mínim, una hora.

CAPÍTOL III

Condicions físiques de localització dels establiments.

Article 10. Localització de l'establiment.

De conformitat amb el Pla General d'Ordenació d'Igualada, els establiments regulats en aquesta ordenança, es localitzaran de la manera següent:

Clau 6. Nucli antic

Admet l'ús recreatiu en planta baixa fins a 200 m² construïts i l'ús comercial.

S'admeten les classes 1.1 i 1.5 en planta baixa i, les classes 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, i 3.8.

Claus 7, 8, 9 i 10

Admet l'ús recreatiu, el comercial i l'esportiu. S'admeten les classes 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1; 2.1, 2.2; 3.1, 3.2, 3.4, 3.6, 3.7, i 3.8.

Clau 11. Àrees de millorament de la trama urbana

Admet l'ús recreatiu, el comercial i l'esportiu. S'admeten les classes 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1; 2.1, 2.2, 2.3, 2.4; 3.1, 3.2, 3.4, 3.6, 3.7 i 3.8.

Clau 12. Ordenació volumètrica anterior

Admet l'ús recreatiu, el comercial en planta baixa i l'esportiu en pista coberta. S'admeten les classes 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1; 2.2, 2.4; 3.1, 3.2, 3.4, 3.6 i 3.7.

Clau 13. Blocs oberts alts

Admet l'ús recreatiu, el comercial i l'esportiu als espais lliures d'ús col·lectiu. S'admeten les classes 1.3, 1.4, 1.5; 2.1, 2.3; 3.1, 3.2 i 3.7.

Clau 14. Blocs oberts baixos grau I

Admet l'ús comercial en planta baixa i l'esportiu a l'aire lliure. No admet l'ús recreatiu. S'admeten les classes 2.1, 2.3; 3.1, 3.2 i 3.7.

Clau 14c. Comercial

Admet l'ús comercial. No admet els usos recreatiu ni l'esportiu. S'admeten les classes 3.1 i 3.7.

Clau 15. Blocs oberts baixos grau II

No admet els usos recreatiu, comercial ni esportiu. No s'admet cap classe.

Clau 16. Verd privat.

No admet els usos recreatiu, comercial ni esportiu. No s'admet cap classe.

Clau 17. Industrial edificació contínua I

Admet l'ús recreatiu, No admet els usos comercials de pública concurrència ni esportiu. S'admeten les classes 1.1, 1.2, 1.6.2 i 1.7.

Clau 18b. Industrial aïllada II

Admet els usos recreatiu i esportiu. No admet l'ús comercial de pública concurrència. S'admeten les classes 1.1, 1.2, 1.6.2, 1.7; 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4.

Clau 19 a, b, c. Nova ordenació del sòl urbà

Correspon als estudis de detall fixar els usos admesos.

Clau 19d I-II-III. Polígon Residència

No admet els usos recreatiu, comercial ni esportiu. No s'admet cap classe.

Clau 19d IV

Admet els usos recreatiu i comercial. No admet l'ús esportiu. S'admeten les classes 1.5, 3.1, 3.2 i 3.7.

Clau 19d V

Admet els usos recreatiu i comercial. No admet l'ús esportiu. S'admeten les classes 1.1, 1.2, 1.6.2, 1.7; 3.7 i 3.8.

Clau 20. Remodelatge

Correspon al Pla Especial fixar els usos admesos.

Article 11. Densitat mínima d'establiments

Es considera distància entre establiments, la distància entre els punts més pròxims de dos locals, calculada sobre la projecció horitzontal de l'itinerari més curt utilitzable pel públic, amb independència dels obstacles urbans i de la regulació del trànsit que s'hi interposin.

S'estableix que en una longitud de 140 ml. no hi pot haver una densitat superior a més de dos establiments de pública concurrència de les classes 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.6.2 i 1.7.

Article 12. Àrees de protecció suplementària

No es permet obrir nous establiments de les classes 1.3, 1.4 i 1.5 a una distància inferior a 100 metres de qualsevol centre d'ensenyament pre-escolar, d'ensenyament general bàsic, de batxillerat o de formació professional.

Article 13. Condicions específiques

Els establiments de les classes 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.6.2, 1.7; 2.3, 2.4; 3.3, 3.4, i 3.6 hauran de comptar amb accés directe des del vial rodad.

La distància entre el límit de l'espai reservat a la circulació rodada (calçada) i l'accés a l'establiment no podrà ser superior a 20 m en la clau urbanística 18b, i a 15 m en la resta de claus.

CAPÍTOL IV

Condicions dels establiments

Article 14. Superfície útil mínima dels locals

La superfície útil mínima, definida en l'article 28, és la següent:

- 30 m² per als establiments de les classes 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.6.2; 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.,7.
- 20 m² per als establiments de la classe 3.1.
- 60 m² per als establiments de les classes 2.1 i 2.2.
- 120 m². per als establiments de les classes 1.1, 1.2, 1.3, 1.7, 2.3 i 2.4.

Article 15. Superfície útil màxima dels locals

La superfície útil màxima dels establiments, d'acord amb les prescripcions d'aquesta ordenança, és de 100 m² per als de les classes 1.6.1, 3.3 i 3.5.

Article 16. Contigüitat entre establiments i habitatges

Es considera que existeix contigüitat horitzontal amb un habitatge quan l'establiment limita per les parets laterals amb l'habitatge.

Es considera que existeix contigüitat vertical amb un habitatge quan l'establiment limita pel sostre o pel paviment amb l'habitatge.

Les activitats incloses dins l'àmbit d'aquesta ordenança, no podran tenir accés de públic des d'espais comuns o privatis vinculats a l'ús de l'habitatge.

No es permeten les contigüitats següents:

- La contigüitat vertical amb habitatge en els establiments de les classes 1.1 i 1.3.
- La contigüitat vertical amb habitatge en els establiments de les classes 1.4 i 1.5; i, en cas de tractar-se d'establiments de superfície útil superior a 100 m², no es permet, a més, la contigüitat horitzontal.
- La contigüitat vertical ni l'horitzontal amb habitatge en els establiments de la classe 1.6.1.
- La contigüitat vertical amb habitatge en els establiments de les classes 2.1, 2.2, 2.3, i 2.4. S'exceptuen d'aquesta prohibició les sales de gimnàstica.

Article 17. Soterranis

Es prohibeix la nova instal·lació dels establiments regulats en aquesta ordenança en els soterranis d'edificis. S'exceptua d'aquesta limitació, els serveis sanitaris i les dependències d'ús no públic.

Article 18. Alçades interiors mínimes dels establiments

L'alçada interior mínima dels establiments regulats per aquesta ordenança serà de 2,50 m, i podrà reduir-se a 2,20 m en les zones destinades a magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel públic o personal.

No s'admetrà la reducció d'alçada en els espais destinats a accés, circulació i evacuació del públic.

Article 19. Ocupacions i accessos dels establiments

Els establiments regulats per aquesta ordenança podran ocupar plantes que tinguin una diferència màxima de nivell de 4 m sobre el punt mig de la rasant de la façana principal de l'immoble.

Aquestes plantes disposaran de dues escales d'1,20 m d'amplada cadascuna, si l'aforament és inferior a 250 persones. Per a aforaments superiors i per a plantes superiors a l'esmentada en el paràgraf anterior, l'atorgament de la llicència quedarà condiciada a l'informe previ de la Direcció General del Joc i Espectacles de la Generalitat.

Les portes de sortida a l'exterior dels establiments obriran en direcció de la sortida, i les que donin a la via pública no envairan la vorera en obrir-se.

Les sortides de l'establiment tindran una amplada mínima d'1,20 m, en els establiments amb aforament inferior a 50 persones. Quan l'aforament ultrapassi aquesta quantitat, les sortides de l'establiment hauran de tenir una amplada mínima d'1,80 m per cada 250 persones o fracció.

Article 20. Magatzems

Els establiments de les classes 1.6.1, 1.6.2, 1.7; 3.1, 3.2, 3.3., 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7 hauran de disposar d'una superfície mínima de magatzem, de manera que cobreixi les necessitats d'enmagatzement i eviti l'emplaçament de caixes i altre material en la zona d'accés al públic, d'acord amb la seva superfície total.

Aquesta superfície mínima de magatzem serà la següent:

- El 10 per 100 de la superfície total de l'establiment, quan aquesta sigui inferior o igual a 60 m².
- El 20 per 100 de la superfície total de l'establiment, quan aquest sigui superior a 60 m².

En qualsevol cas, la superfície mínima de magatzem no serà mai inferior a 6 m².

Article 21. Condicions específiques dels establiments de restauració-begudes

Sens perjudici del que s'estableix amb caràcter general en aquesta ordenança, els establiments de les classes 3.1, 3.2, 3.4, 3.6 i 3.7, que tinguin una superfície útil superior a 500 m², hauran de reunir les condicions d'enllumenat, calefacció, ventilació, mesures contra incendis i autoprotecció establertes en el capítol primer del títol I del RGPE o en legislació que el substitueixi.

Article 22. Protecció contra incendis

Els establiments objecte d'aquesta ordenança hauran de complir les condicions d'instal·lació previstes en la Norma Bàsica CPI-91 o la que en el seu moment la substitueixi, el Reglament General d'Espectacles i en les altres normes concordants que siguin d'aplicació.

Condicions específiques per als establiments de diverses classes:

- a) Establiments de la classe 1.1: La zona d'ús per al públic ha de formar un sector d'incendi respecte de les vies d'evacuació. Les caixes d'escala hauran d'ésser del tipus tancat.
- b) Establiments de les classes 2.2 i 2.4: Les caixes d'escala no hauran de ser del tipus tancat si no existeix l'exigència de sectorització de la zona que ocupa el públic.
- c) Establiments de les classes 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7: La planta baixa i la primera podran formar un únic sector d'incendi (màxim 1.000 m²) si existeix sectorització respecte de les vies d'evacuació. Les escales que solament uneixin aquests dos nivells i no serveixin per a l'evacuació, podran ser obertes.

- d) Establiments de les classes 3.4 i 3.6. Aquests establiments hauran de comptar, com a mínim, amb extintors, enllumenat d'emergència i senyalització. La sectorització per plantes podrà fer-se conjuntament entre planta baixa i primera, sempre que la zona de públic estigui sectoritzada respecte de les vies d'evacuació.
- e) Establiments de les classes 1.6.2 i 1.7: Aquests establiments hauran de comptar, com a mínim, amb extintors, boques d'incendis equipades, enllumenat d'emergència i senyalització, detecció automàtica d'incendis per a fums i avisador acústic i lluminós. La sectorització per plantes podrà fer-se conjuntament entre la planta baixa i la primera, sempre que la zona de públic estigui sectoritzada respecte de les vies d'evacuació. En qualsevol cas haurà de reunir les condicions d'instal·lació previstes a la NBE-CPI-91 i al R.G.P.E.

Els elements de decoració fixos en parets, sostres, paviments, etc., fins i tot en sofàs, cortines i similars que siguin susceptibles de cremar-se fàcilment, hauran de sotmetre's al procediment exposat en l'art. 20 del RGPE i disposicions substitutòries.

Article 23. Sortides de fums

Els establiments que disposen de cuina o qualsevol altra instal·lació, com fregidores, planxes, fogons, etc., que produeixen fums i bafs, hauran d'instal·lar una campana perimetral, provista de filtres antigreixos de tipus metàl·lic, per a la captació i extracció dels fums i els bafs cap a l'exterior de l'establiment, mitjançant una xemeneia que haurà de sobrepassar 1 m, com a mínim, la coberta de l'edifici. No es permeten les campanes que recirculen l'aire a l'interior del local després de filtrar-lo.

Es prohibeix expressament l'evacuació de fums i bafs als desguassos, als punts de ventilació de serveis sanitaris i a qualsevol altre conducte de tipus comunitari.

Article 24. Aïllament acústic

Els establiments de les classes 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.6.2, 1.7; 2.4; 3.3, 3.4, 3.5 i 3.6 i els establiments del tipus boleres o similars, hauran d'insonoritzar els locals.

A aquest efecte completaran la documentació per presentar per a la sol·licitud de la llicència amb el corresponent estudi acústic, segons la NBE-CA-81, amb detall de la insonorització efectuada i el seu grau d'eficàcia respecte als habitatges i els locals colindants, partint d'un nivell sonor mínim, a l'interior del local, de 90 dBA, de tal manera que el nivell de soroll mesurat a l'exterior del local no sobrepassi els 3 dBA mesurats sobre el nivell sonor ambiental, sense tenir en compte valors punta accidentals.

Serà necessari adjuntar a la sol·licitud de la llicència, un estudi d'insonorització efectuat pel tècnic director de l'obra i/o empresa especialitzada i acreditada per a aquests tipus d'aïllaments. En els casos que l'Ajuntament ho consideri convenient, haurà d'aportar, en el moment de sol·licitar la visita de comprovació, certificat del nivell sonor, exterior i interior, expedit pel tècnic director de l'obra i/o empresa especialitzada i acreditada per aquests tipus d'aïllaments. El certificat de l'esmentada empresa haurà d'estar signat per tècnic competent.

L'Ajuntament podrà exigir la insonorització dels establiments destinats a activitats que puguin ocasionar molèsties per emissió de sorolls, encara que no pertanyin a les classes assenyalades en el paràgraf primer d'aquest article.

Article 25. Limitadors sonors

Els establiments de les classes 1.6.1, 1.6.2 i 1.7 hauran de tenir instal·lats i precintats limitadors de potència dels aparells productors de música, verificats pels Serveis Tècnics municipals.

Article 26. Instal·lació elèctrica

La instal·lació elèctrica dels establiments regulats per aquesta ordenança s'ajustarà al Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i a les instruccions tècniques complementàries MI BT corresponents.

Els establiments regulats per aquesta ordenança disposaran d'enllumenat d'emergència mitjançant aparells autònoms automàtics del tipus fluorescent, amb autonomia mínima d'una hora. Aquest enllumenat ha de senyalitzar correctament les sortides i els recorreguts d'evacuació de l'establiment.

Article 27. Serveis higiènics

Els establiments regulats per aquesta ordenança han de disposar de serveis higiènics independents per a cada sexe, en la proporció següent:

- Aforament fins a 50 persones: 1 vàter i 1 lavabo per a homes i, i vàter i 1 lavabo per a dones. S'admetrà que els lavabos es puguin instal·lar en un vestíbul comú per als serveis higiènics d'ambdòs sexes.
- Aforament comprès entre 51 i 100 persones: 1 vàter, 1 urinari i 1 lavabo per a homes i 2 vàters i 2 lavabos per a dones.
- Aforament comprès entre 101 i 300 persones: 1 vàter, 2 urinaris i 2 lavabos per a homes, i 3 vàters i 2 lavabos per a dones.
- Aforaments superiors a 300 persones: Serà d'aplicació l'article 12 del Reglament General de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

Els lavabos i els urinaris no es podran instal·lar a la mateixa cabina que els vàters.

Els vàters no poden trobar-se comunicats directament amb el local, llevat que disposin d'un vestíbul amb doble porta.

Article 28. Aforament autoritzat

Es considera aforament autoritzat el que resulta d'aplicar superfície útil de l'establiment, els mòduls següents:

- Establiments d'espectacles públics o de reunió en locals tancats coberts: 1 persona/0,50 m².
- Establiments d'espectacles públics o de reunió a l'aire lliure: 1 persona/0,50 m², exclosos els passos.
- Establiments de jocs d'atzar (bingos i casinos): 1 persona/ 1,50 m².
- Altres establiments de jocs d'atzar amb expectatives de guany econòmic: 1 persona/ 1,50 m².
- Establiments de jocs recreatius juvenils: 1 persona/1,50 m².
- Locals d'ambientació musical: 1 persona/1 m².
- Sales de festa, sales de ball, discoteques i altres de semblants: 1 persona/1 m².
- Vestidors esportius: 1 persona/10 m².
- Piscina: 1 persona/10 m².
- Pistes de joc (sense espectadors): 2 x nombre de jugadors.
- Zona d'espectadors dempeus: 1 persona/ 0,25 m².
- Zona d'espectadors en seients: 1 persona/0,50 m².
- Establiments de bar i de bar de begudes: 1 persona/1 m².
- Establiments de restauració i bars-restaurants: 1 persona/ 1,50 m².
- Per a l'aforament de cinemes i teatres s'atindrà al que disposa el Reglament de policia d'espectacles públics, de 3 de maig de 1935.

A aquest efecte, s'entén per superfície útil la superfície de l'establiment ocupable pel públic. No s'inclouen: Els serveis higiènics, guarda-robes, espai interior de la barra de bar i altres no ocupables permanentment pel públic.

Article 29. Revalidació de la llicència municipal

Els establiments de les classes 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.6.2, i 1.7 hauran de revalidar llur llicència municipal d'instal·lació cada quatre anys, sol·licitant-ho a aquest ajuntament, mitjançant instància, tres mesos abans de transcórrer cada període quadriennal.

Junt amb la sol·licitud de revalidació s'adjuntarà: Declaració jurada del titular de la llicència, en la qual es faci constar que no s'han introduït modificacions en l'establiment des de la darrera revisió o, en el seu cas, des de la concessió de la llicència; i, certificat visat per facultatiu competent, que acrediti el correcte funcionament de l'activitat i de les condicions d'instal·lació imposades.

Article 30. Certificats de revisió de les instal·lacions tècniques

Els establiments han d'estar, en tot moment, en possessió dels certificats de revisió de llurs instal·lacions tècniques (d'electricitat, de gas, de calefacció, d'acondiciament d'aire, frigorífiques, de protecció, prevenció i extinció d'incendis i, d'altres exigibles d'acord amb la legislació vigent) amb el termini de validesa vigent.

Aquests certificats seran exhibits a petició dels inspectors municipals acreditats.

CAPÍTOL V

Disposicions relatives als horaris

Article 31. Horaris màxims de tancament

Els horaris màxims de tancament variaran segons la classe d'establiment, i seran els que s'indiquen a continuació:

- Establiments de les classes 1.5, 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4, 3.1 i 3.2: les 24 hores.
 - Establiments de les classes 1.6.1, 1.6.2, 3.3, 3.4, 3.5 i 3.6:
De diumenge a dijous, en el període de temps comprès entre l'1 d'octubre i el 31 de maig: a les 0.30 h. De l'1 de juny al 30 de setembre, a les 2 h.
Divendres, dissabte i vigílies de festius, a l'hora que disposin les regulacions genèriques dictades a aquest efecte per la Generalitat de Catalunya.
 - Establiments de les classes 3.7 i 3.8:
De diumenge a dijous, en el període de temps comprès entre l'1 d'octubre i el 31 de maig: a l'1 h. De l'1 de juny al 30 de setembre, a les 2 h.
Divendres, dissabte i vigílies de festius, a l'hora que disposin les regulacions genèriques dictades a aquest efecte per la Generalitat de Catalunya.
- Establiments de les classes 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.7: L'horari màxim de tancament es regularà per les disposicions genèriques dictades a aquests efecte per la Conselleria de Governació de la Generalitat de Catalunya.

Article 32. Perllongament dels horaris a les vigílies

Les nits de vigílies de dies festius, dels divendres i dels dissabtes, es permetrà estendre mitja hora més l'horari màxim de tancament per a aquelles classes d'establiments a les quals aquesta ordenança estableix limitacions d'horari.

Article 33. Horari d'inici de l'activitat i període mínim d'inactivitat

S'estableix que tots els establiments no podran obrir, en cap cas, abans de les sis hores del matí.

Per a tots els establiments regulats per aquesta ordenança, s'estableix un període mínim de sis hores d'inactivitat, entre l'hora màxima de tancament autoritzada i l'obertura següent, encara que el local figuri en més d'una llicència d'activitat els horaris de les quals permetessin el creuament d'horaris.

CAPÍTOL VI

Disposicions relatives a l'observància de l'ordenança

Article 34. Placa de caraterístiques

Els establiments regulats per aquesta ordenança hauran d'instal·lar, a l'entrada d'aquest i en lloc permanentment visible, una placa, que serà subministrada per aquest ajuntament, en la qual figuren les dades següents:

- Nom comercial.
- Classe d'establiment.
- Número de llicència.
- Data d'obertura.
- Dates de les successives revalidacions de la llicència.
- Data de la propera revalidació de la llicència.
- Aforament autoritzat.
- Horari autoritzat.
- Edat mínima d'admissió.

Article 35. Servei d'advertiment al públic

El servei d'advertiment al públic consisteix en la presència d'una persona a l'interior de l'establiment i, una altra en l'accés o accessos a aquest, encarregades de tenir cura del manteniment de l'ordre públic i, en particular, d'advertir el públic dels possibles incompliments dels seus deures cívics, tals com la producció de sorolls, l'obstrucció de les sortides d'emergència i el trànsit de vehicles i d'altres similars. En cas que les seves recomanacions no siguin ateses, hauran d'avisar immediatament els corresponents serveis de l'ordre públic.

La responsabilitat administrativa que pugui derivar de les alteracions de l'ordre públic produïdes per persones que entrin a l'establiment o en surtin, recaurà sobre el titular de la llicència municipal, sempre i que aquest no hagi adoptat les mesures establertes en aquest article.

Estan obligats a disposar del servei d'advertiment al públic els establiments de les classes 1.3, 1.6..2 i 1.7.

Els establiments que compten amb més d'un accés ordinari, hauran de disposar de tantes persones a l'exterior com accessos oberts, si aquests es troben a una distància superior a 20 m l'un de l'altre, dins de la mateixa façana, o, si estan situats en façanes diferents del mateix edifici, sigui quina sigui la distància entre aquests.

Article 36. Personal adscrit al servei d'advertiment al públic

La persona acreditada per al servei d'advertiment a l'interior de l'establiment, podrà ser alguna de les que realitzen un treball en el local en contacte amb el públic, com cambrers, etc.

La persona o, si escau, les persones encarregades del servei d'advertiment al públic a l'exterior de l'establiment, no podran simultanejar aquesta tasca amb cap altra i, hauran de romandre en el punt

d'accés permanentment, i hauran de ser substituïdes per un altre dels titulars del servei en cas d'absències momentànies. Aquesta persona serà l'interlocutor davant les autoritats en cas d'inspeccions o comprovacions.

Per exercir aquesta funció no serà necessària la pertinença a la plantilla d'empreses de seguretat o similars.

L'Ajuntament podrà establir que la Policia Local expedeixi acreditacions per a les persones encarregades del servei d'advertiment al públic i als responsables del local, que designin els titulars dels establiments. Es podran recusar aquelles persones que hagin presentat anteriorment deficiències comprovades en el seu exercici.

Article 37. Taxa de vigilància especial

L'Ajuntament podrà establir un servei de vigilància complementari de l'ordinari, destinat exclusivament a evitar les molèsties a veïns i aldarulls a l'entorn dels establiments.

Aquest servei complementari estarà finançat mitjançant taxa o contribució especial, o qualsevol altre mètode previst a la legislació vigent, i podrà afectar els establiments de les classes que, a aquest efecte, determini l'Ajuntament.

Per a l'aplicació de la taxa o contribució, el paràmetre d'aplicació serà l'aforament màxim de l'establiment.

Article 38. Altres mesures de col·laboració cívica

Els establiments regulats en aquesta ordenança seran responsables del manteniment de la neteja de les voreres o espais de vianants, fins a una distància de vint metres a comptar de cadascuna de les portes d'accés a l'establiment i, en especial, de la retirada de la via pública de botelles, envasos, gots i altres deixalles produïdes per l'activitat del local.

CAPÍTOL VII

Altres disposicions

Article 39. Terrasses

Seràn d'aplicació les disposicions vigents en matèria d'ocupació de la via pública, amb les matisacions següents:

- a) Quan s'hagi complert l'hora màxima de tancament autoritzada, l'Ajuntament podrà exigir que els establiments recullin les taules, cadires i altres elements de mobiliari, de manera que no siguin utilitzables físicament per les persones que romanguin a l'indret.
- b) Amb independència de l'horari màxim de tancament autoritzat per a l'establiment, les terrasses hauran de finalitzar la seva activitat, com a màxim, a les 0,30 hores, sense que puguin superar l'horari autoritzat per a l'establiment. S'exceptua del compliment d'aquest horari màxim de tancament, les terrasses situades en el passeig de Verdaguer, les Rambles i al nucli antic.
- c) La superfície de vorera utilitzada per a la instal·lació de les taules i cadires comptabilitzarà a l'efecte de l'obligació de les mesures de col·laboració cívica previstes en aquesta ordenança.
- d) No s'admet la presència de cap tipus d'aparell productori de so, ni fix ni portàtil.

Article 40. Patis i jardins

Sols estan autoritzats a utilitzar per a ús del públic els patis i jardins, els establiments de les classes següents:

- 1.6.2 i 1.7, quan estiguin ubicats en les claus 17 i 18b.
- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 i 3.8, qualsevulla que sigui la seva ubicació.

Serà preceptiva l'obtenció d'autorització municipal per utilitzar aquests espais, previ informe favorable dels Serveis Tècnics municipals i/ o de la Policia Local. Aquesta autorització podrà ser revocada en cas d'incompliment de les condicions imposades.

Els patis i jardins dels establiments, inclosos els espais coberts amb materials lleugers, que no poden complir les especificacions d'aïllament acústic contingudes en l'ordenança, no poden disposar de cap tipus d'aparell productor de so, ni fix ni portàtil.

Amb independència de l'horari màxim de tancament autoritzat per a l'establiment, l'espai de patis i jardins haurà de deixar de ser ocupat pel públic a partir de les 0 hores en els locals emplaçats en zones d'edificació contínua, llevat els patis interiors situats en edificis no destinats a habitatge, i a l'hora màxima de tancament de l'establiment, si aquest es troba emplaçat en zones d'edificació discontinua.

La superfície de jardins i patis utilitzable pel públic comptabilitzarà a l'efecte de l'obligació de les mesures de col·laboració cívica previstes en aquesta ordenança.

Article 41. Aparcament

Els establiments, de les classes 1.6.2, de superfície superior a 500 m², disposaran d'un espai per a aparcament de vehicles, a raó, almenys, d'un aparcament per cada 20 m² total construït; i, els de les classes 1.7, també de superfície superior a 500 m², disposaran d'un espai per a aparcament de vehicles, a raó, almenys, d'un aparcament per cada 15 m² total construït.

La dimensió mínima de la plaça d'aparcament serà de 2.20 m d'amplada x 4,5 m de longitud.

L'accés a l'aparcament es farà mitjançant una porta o un espai obert de 5,00 m d'amplada.

La zona d'aparcament disposarà d'una instal·lació d'enllumenat capaç de proporcionar un nivell mitjà d'il·luminació de 30 lux.

Article 42. Documentació necessària per a obtenir la llicència

Cada nova sol·licitud d'instal·lació dels establiments descrits en aquesta ordenança i, la legalització de les activitats existents sense la corresponent llicència, haurà de contenir la següent documentació:

- a) Instància presentada en model oficial, en que consti: El nom, l'edat i el domicili del sol·licitant i, el títol en virtut del qual sol·licita l'autorització; i, declaració de la classe d'establiment públic i descripció de l'activitat que es pretén desenvolupar en el local.
- b) Projecte tècnic en quadruplicat exemplar, el qual, a més de la documentació prescrita en l'art. 29 del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, haurà de contenir: Plànol a escala 1:50, en el qual es grafiaran la barra, prestatgeries o similars; la col·locació de taules, cadires, sofàs, etc; els serveis higiènics corresponents a ambdós sexes; les portes d'entrada, sortida i d'emergència en el seu cas, i el lloc on es col·locaran els extintors i hidrants contra incendis, etc.

A la memòria descriptiva s'assenyalarà amb precisió el tipus de decoració i el material emprat, tipus d'enllumenat, d'ambient musical, d'aïllament acústic i d'insonorització, i també el tipus de material contraincendis previst (nombre d'extintors, tipus i capacitat), i el nombre i la ubicació de les lluminàries d'emergència.

La documentació presentada complirà les disposicions establertes en la Llei 29/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i el Decret 100/1984 sobre supressió de barreres arquitectòniques.

Article 43. Traspassos i canvis de titularitat

Es permeten els traspassos i canvis de titularitat en tots aquells establiments que estiguin d'acord amb les determinacions d'aquesta ordenança i altra normativa incident.

En els canvis de titularitat serà preceptiu adequar les instal·lacions tècniques a allò que disposi la normativa vigent i, la presentació d'un informe tècnic que estableixi, si escau, les modificacions a introduir.

En cas d'impossibilitat material per al compliment de les condicions físiques i de localització establertes en aquesta ordenança, entre aquestes, l'ús no autoritzat per raó de la zona, serà preceptiva l'autorització de l'Ajuntament per efectuar el traspàs o el canvi de titularitat.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA. Els horaris màxims de tancament establerts en aquesta ordenança podran ser modificats en qualsevol moment, mitjançant resolució de l'Alcaldia.

SEGONA. Amb motiu de la celebració de la Festa Major, revetlles populars i altres manifestacions cíviues, l'alcalde podrà, en l'àmbit de la seva competència, dictar disposicions especials i excepcionals adients a la festivitat.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA. El municipi d'Igualada mantindrà un fitxer informatitzat, actualitzat i exhaustiu, en el qual figurin totes les dades referents a l'activitat, els permisos d'obres i/o activitats, la titularitat, la situació física, comptambé les actuacions disciplinàries de què hagi pogut ser objecte.

SEGONA. L'obligació de tenir instal·lades les plaques de característiques començarà dos mesos després de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

TERCERA. Inici de l'obligació de revalidar la llicència

L'any 1993 començarà a regir l'obligació de revalidar la llicència municipal, que afecta els establiments de les classes 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 3.4, 3.6, 1.6.1, 1.6.2 i 1.7, independentment de la data en què s'hagués atorgat la primera llicència municipal d'instal·lació o en què s'hagués dut a terme el darrer traspàs d'aquesta.

El titular de la llicència haurà d'aportar els documents exigits, dins els dos mesos anteriors a l'inici de l'esmentat any.

QUARTA. Inici de l'obligació de comptar amb el servei d'advertiment

L'obligació de comptar amb el servei d'advertiment al públic serà exigida als dos mesos de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

CINQUENA. Establiments existents en el moment de l'aprovació de l'ordenança

Els establiments existents en el moment de l'aprovació d'aquesta ordenança, que disposin de llicència vàlida per a l'activitat que exerceixen, i que no compleixin les condicions de localització que s'hi estableixen, podran continuar exercint la seva activitat amb les limitacions pel que fa a traspassos i canvis de titularitat establerts en l'article 45 i, dins del compliment de totes les altres prescripcions de l'ordenança i altra legislació vigent, i en particular amb l'observança dels aspectes següents:

- Període mínim d'inactivitat de sis hores.
- Obligació d'exhibir la placa de característiques.
- Obligació de disposar del servei d'advertiment al públic.

SISENA. A l'efecte de l'aplicació d'aquesta ordenança als establiments existents abans de la seva entrada en vigor, s'estableix la següent taula d'equivalències entre les categories del catàleg annex a la Llei 10/1990 i les classes d'establiments definides en l'ordenança:

I. Espectacles públics en edificis o locals

1. Espectacles públics pròpiament dits, especialment:

Cinemes:	1.1
Teatres:	1.1
Concerts:	1.1
Circs:	1.1
Varietats i folklore:	1.1
Espectacles taurins:	1.2
Teleclubs:	1.1
Teatres, cinemes, circs i altres espectacles ambulants:	1.1

2. Espectacles i activitats esportius en locals o recintes, concretament en:

Camps de futbol:	2.3
Camps de basquetbol, handbol i voleibol:	2.1/2.2/2.3/2.4
Pistes de tennis:	2.1/2.2/2.3/2.4
Pistes de patinatge i d'hoquei sobre herba i patins:	2.1/2.2/2.3/2.4
Velòdroms:	2.3
Circuits de curses motociclistes i automobilístiques:	Aplic. Llei 10/1990
Hipòdroms:	2.3
Canòdroms:	2.3
Camps de tir:	2.1/2.3
Boleres:	2.4
Frontons:	2.2/2.3/2.4
Gimnassos i pistes d'atletisme:	2.2/2.3/2.4
Piscines:	2.2/2.3/2.4
Locals de boxa:	2.2/2.4
Bèisbol:	2.1/2.3

II. Altres espectacles i activitats esportives.

3. Espectacles i activitats esportius en espais oberts i especialment:

Teatres, cinemes i altres espectacles d'estiu o a l'aire lliure:	1.2
Regates i altres espectacles o activitats esportius nàutics:	Aplic. Llei 10/1990
Espectacles i activitats esportius aeronàutics:	Aplic. Llei 10/90.
Curses ciclistes, motociclistes o automobilístiques a les vies públiques:	Aplic. Llei 10/1990
Motocross:	Aplic. Llei 10/1990
Proves de pedestrisme o maratons esportives i populars:	Aplic. Llei 10/1990

III. Activitats recreatives.

4. Jocs d'atzar:

Casinos de joc:	1.3
Sales de bingo:	1.3
Màquines recreatives i d'atzar:	1.4/1.5
Tòmboles:	1.5
Salons recreatius:	1.4/1.5

5. Atraccions i en concret:	
Atraccions i casetes de fira:	Aplic.Llei 10/1990
Parc d'atraccions:	Aplic Llei 10/1990
Parcs zoològics:	Aplic Llei 10/1990
Safari parc:	Aplic Llei 10/1990
6. Altres activitats recreatives.	
Revetlles i festes populars:	Aplic Llei 10/1990
Manifestacions folklòriques:	Aplic Llei 10/1990
Sales de festa i joventut:	1.6.1/1.6.2/1.7
Discoteques i sales de ball:	1.6.1/1.6.2/1.7
Sales de festa amb espectacles o desfilades d'atraccions:	1.7
Festivals, concursos de cançons o similars:	Aplic. Llei 10/1990
IV. <u>Establiments públics.</u>	
7. Establiments públics com:	
Restaurants:	3.7/3.8
Cafès i cafeteries:	3.1 a 3.6 i 3.8
Bars i similars:	3.1 a 3.6 i 3.8
Cafès cantant:	1.7
Cafès concert:	1.7
Empostissats flamencs:	1.7
Sales d'exposicions i conferències:	1.1

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA

Esborrany d'ordenaça recinte d'escombraries en els edificis de nova construcció.

(sense contingut)

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA

Ordenança de canalitzacions

(sense contingut)

DISPOSICIÓ ADDICIONAL NOVENA

Ordenança de guals

Article 1

El tractament físic de la voravia on hi hagi autorització municipal per formar un gual serà mitjançant vorada de formigó, tipus americà, i paviment de panot reglamentari.

Article 2

La longitud del gual no podrà excedir més de 50 cm. per cada costat, la dimensió del portal a què dona front.

Article 3

En el cas de guals consecutius en un carrer podrà augmentar-se la longitud de cada un, un màxim de 50 cm. amb l'objecte que visualment quedin units.

Article 4

En el cas de preveure entrades de camions, es formarà una base de formigó d'un mínim de 20 cm. de gruix.

Article 5

La conservació del gual anirà a càrrec del propietari del local de la planta baixa.

Article 6

Només en el cas d'existència d'escosell, podrà autoritzar-se un desnivell a la voravia entre el començament de la vorera i l'acabament de l'escosell, justificat en una diferència de cota entre rigola i voravia superior a 14 cm.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL DESENA

Ordença sobre instal·lacions d'acondicionament d'aire

(sense contingut)

Derogada per l'entrada en vigor de l' **Ordenança reguladora de la instal·lació d'antenes, aparells de climatització, i altres elements assimilables, a l'exterior dels immobles** aprovada definitivament el dia 24 de gener de 1994.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ONZENA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PASSEIG MN. JACINT VERDAGUER

INTRODUCCIÓ HISTÒRICA

1.1. El projecte.

Els inicis del passeig els hem d'establir l'any 1833, quan en la sessió del 22 de juliol, s'acordà encarregar al Sr. Pere Serra un plànol geomètric de la ciutat (1). En aquest plànol (2) fet el juny de 1834 consta expressament la construcció del Passeig. En ell diu: "Se proyectó la construcción de un paseo público, con el laudable objeto de ocupar un crecido número de vecinos de la misma villa que por haber sido despedidos de las fábricas por razón de las actuales circunstancias quedaban al borde de la indigencia". Per tan, podem dir que el projecte del passeig és obra de Pere Serra i s'ha de datar en el juny de 1834 (3).

1.2. Descripció.

En aquell moment l'actual passeig es projectà a les afores de la vila, ja que hem de tenir present que en aquell temps les cases més allunyades arribaven a l'actual carrer de Sant Carles, i encara d'una forma disseminada (4).

La seva extensió era des de l'actual plaça de Catalunya fins al carrer Cardenal Vives.

En la seva trajectòria comptava amb dues places rodones que el dividien en tres parts quasi iguals; la primera des del començament (actual plaça de Catalunya) fins l'actual carrer de Sant Magí, la segona, des d'aquest carrer fins a l'actual carrer dels Esquiladors, i la tercera des del carrer dels esquiladors fins al final (actual carrer Cardenal Vives).

Era projectat en dues fileres d'arbres paral·leles a cada cantó, que seguien tot el llarg del passeig, rodejant les places i imitant els que hi havien al Passeig de Gràcia de Barcelona.

Podem observar doncs, que el passeig és col·locat a les afores de la ciutat, i veiem com l'hospital (en aquells moments convent dels Caputxins) quedava fora d'aquesta nova ordenació. També podem veure com aquesta no arribava al cementiri que s'havia construït pocs anys abans (1.819) (5).

Tot i així el passeig com el cementiri s'havien projectat i després construït en els límits del terme igualadí, és a dir, es projectaren en un lloc apartat i alhora el més a prop que disposava la vila.

1.3. La construcció.

Apartir d'aquestes dades hom perd tot contacte amb la construcció, de la qual no tenim més referències fins al 1.842, quan el 4 de febrer és anomenat un guarda per al "Paseo de la Alameda" (6). En aquesta ocasió és la primera vegada que al passeig se l'anomena pel nom d'"Alameda".

Per tan, vist això hem de donar per suposat que el passeig ja s'havia construït. Fet que podem constatar en l'acta de 21 de gener de 1.842 qua la Diputació Provincial, en una lletra del 13 del mateix mes i any, fa referència a les indemnitzacions dels terrenys que s'ocupen a particulars l'any 1.834 per la construcció del Passeig de l'Alameda! (7). Lògicament podem pensar a partir d'aquest fet que el Passeig es va construir en el mateix any en què es va projectar.

1.4. Els primers edificis al Passeig.

Els primeres notícies que fan referència a la construcció d'edificis, són les ordenances que limiten l'alçada a construir. Per primera vegada se'n fa menció l'any 1.844., col·locan-la a 60 pams catalans i a una línia del primer arbre de 40 pams catalans (8).

Aquesta norma quedarà modificada considerablement el 14 de juny de 1.846 que la rebaixarà a 30 pams, mentre que a tota la ciutat l'alçada mínima serà de 45 pams (9). Tot i això en el "Reglamento de Policía Urbana" del mateix any 1.846 quedava, en la norma 89, marcada definitivament a 42 pams catalans, mentre que a la resta de la ciutat, en general, s'ha de construir a una alçada mínima de 45 pams (10).

En aquestes mateixes normes o "Reglamento de Policía Urbana" es parla del carrer que es formarà al Passeig de l'Alameda, el que ens permet deduir la no existència d'aquest carrer com a tal.

Això doncs, l'any 1.846, quan l'Ajuntament encarrega el 16 d'octubre a Sebastià Cabot el plànol geomètric de la ciutat, complint el reial decret de 25 de juliol de 1.846, trobem el passeig totalment per edificar. Sebastià Cabot en el seu plànol quasi urbanitzarà tot el terme d'Igualada, cosa que Pere Serra no havia fet dotze anys abans.

Per tant en el pla Cabot, el passeig entra a formar part dels carrers de la vila deixant d'ésser aquell passeig llunyà fora del nucli urbà que havia proposat i disenyat Pere Serra (11).

Tot i així les primeres notícies que tenim d'edificis al passeig daten del 1.860. el març trobem la primera sol·licitud de tanca d'un terreny al passeig –no s'hi adjunta plànol i és denegada (12).

El mateix any el dia 20 de maig, Miquel Seuba presenta una instància i un plànol per construir una casa al passeig. La casa consta de planta baixa i un pis, i els plànols són signats per Josep Inglada, el 9 de maig de 1.980. (13)

A partir d'aquesta data els permisos d'obres van seguint encara que no amb una gran freqüència, fet comprovable si mirem el Plànol Industrial d'Igualada de 1.880 (14), on en les zones edificades del passeig sols veiem l'illa de cases entre el carrer de la Vida i el carrer Odena, meitat de l'illa que va del carrer Odena a Sant Josep, i unes cases al capdamunt del passeig cantonada carrer de sant Magí. Podem veure doncs com a finals del segle XIX el passeig era encara quasi per edificar.

Tot i així Joan Mercader en el llibre la ciutat d'Igualada (15) data els edificis del passeig entre el segle XIX i el XX, col·locant la majoria de les cases del cantó Sud (és a dir els números parells) en el XIX, mentre que en el XX les del Nord (números imparells).

1.5. Les prolongacions.

En la seva forma originària, tal com el va dissenyar i construir P. Serra en el 1.834, el passeig longitudinalment era quasi la meitat de llarg que el d'ara, la seva llargada anava com ja hem dit des de l'actual Plaça de Catalunya, fins l'actual carrer del Cardenal Vives.

El pla Cabot de 1.846-1.847 inclús limitava el passeig ja que col·locava una illa de cases davant de l'actual hospital. Tot i així el passeig no queda estancat, i ja en el 1.892 hi ha la primera prolongació d'aquest carrer, que s'allargarà fins l'actual carrer Joaquina Vedruna, és a dir, tota l'illa façana de l'edifici de l'hospital (16).

En aquest any hi ha un altre fet que marcarà molt clarament l'evolució del passeig; l'arribada del tren i la col·locació de la via, que recorre paral·lelament total l'allargada d'aquest passeig. Aquest fet condiciona el seu urbanisme de dues maneres: 1-, no permet créixer el passeig per un cantó ja que s'hi col·loca l'estació, 2-, la servitud que tenen el d'unes vies de tren en un terreny. Aquesta segona conseqüència és la que marca més la futura creixença d'aquesta via, ja que les successives prolongacions aniran seguint la via del tren.

Així l'any 1.900 s'allarguen els terrenys des del carrer de Joaquina Vedruna a Salvador Murt (17), i en els anys 1.901 i 1.903 hi ha la venda dels terrenys situats entre el carrer Salvador Murt i l'actual Avinguda de Pau Casals.

La forma actual l'obtindrà l'any 1.957 quan s'urbanitza la parcel·la de terreny que va des de l'Av. De Pau Casals fins a la carretera Nacional II.

Observem com des del projecte del passeig fins a l'actual visió han passat una 123 anys (1.834-1.957. Tot i així aquesta afirmació no és del tot certa, ja que la construcció de l'estació nova i l'enderrocament de l'antiga obren unes perspectives diferents al primitiu traçat longitudinal del passeig ja que si bé pel cantó Sud l'espai de l'estació, junt amb el pas de l'Av. Pau Casals frena la seva primitiva trajectòria, l'enderrocament de l'estació al cantó Nord, possibilita un nou enfoc d'aquest vial.

NOTES:

- 1- A.H.M.I.- Llibre de registre 1833-1835, any 1833 – pàg. 46 bis “(...) en cuyo plano podría esta Ayuntamiento destacar para el futuro conocimiento la rectificación y ensanche de varias calles y proyectar con antelación las convenientes que puedan construirse en los terrenos adyacentes a la actual población de estat vecindario, y oído por dichos señores, y discutidas las materias acordaron unánimes acceder a cunato h a propuesto dicho señor don Pedro Serra”.
- 2- El plànol es conserva a les dependències del C.E.C.I. Arxiu Històric d'Igualada. Rambla de Sant Ferran núm. – Casa de Cultura General Vives.
- 3- Aquesta mateixa data és la que dona MERCADER, Joan.- La ciutat d'Igualada.- Barcelona 1953. – Edit. Barcino. `pàg. 68.
- 4- A.H.I. (C.E.C.I.) Plànol de Pere Serra.
- 5- CARNER, Antoni.- Història d'Igualada en trenta minuts.- Igualada.- 1.966.- Publicacions del M.I. Ajuntament d'Igualada.
- 6- A.H.M.I. Llibre de registres de 1.841-1.844 - Any 1.842, foli 3/4
- 7- A.H.M.I. Llibre de registres de 1.841-1.844 - Any 1.842, foli 8.
- 8- A.H.M.I. Llibre de registres de 1.841-1.844 - Any 1.844, foli 13.
- 9- A.H.M.I. Llibre de registres de 1.845-1.847 - Any 1.846, foli 31/32.
“4º. En el resto de la población en mínimo de la alturas de los edificios será quarenta y cinco palmos, a excepción de los de ambas aceras del paseo de la Alameda que no podrá bajar ni exceder de treinta palmos y quienes deberán seguir un mismo plan en las fachadas”.
- 10- A.H.M.I. Llibre de registres de 1.845-1.847 - Any 1.846, foli 33/41.
“REGLAMENTO DE POLICIA URBANA” Norma 89.- Las caras que se construyen a ambos lados del paseo no podrá exceder ni bajar de 42 palmos, ni seguir en la fachada otro plan que e l que tiene dispuesto la municipalidad. Norma 88.- En todas las demás calles de la población, excepto la que se formará en el paseo de la Alameda, el mínimo de la altura de los edificios será de 45 palmos.
- 11- Ens reemetem aquí altra vegada al passeig de Gràcia de Barcelona i el que representava per al nucli urbà de Barcelona, enclaustrat a les Muralles, és a dir anterior al Pla Cerdà.
- 12- A.H.M.I Lligall de 1.860 – Lletra e – Plec 4.
- 13- A.H.M.I Lligall de 1.860 – Lletra e – Plec 4.
- 14- A.H.I. – C.E.C.I.- Plànol industrial d'Igualada de 1.880.
- 15- MERCADER, Joan. Obra citada.- pàg. 81- plànol desplegable.
- 16- A.H.M.I Lligall N-1 – Plec 3.
- 17- A.H.M.I Lligall N-2 – Plec 1

18- A.H.M.I Lligall N-2 – Plec 4 i plec 8.

BIBLIOGRAFIA I AXIUS CONSULTATS.

MERCADER, Joan. - La ciutat d'Igualada.- Barcelona 1.953 Editorial Barcino.

CARNER, Antoni.- La història d'Igualada en 3 minuts.- Igualada 1.966.- Publicacions del M.I. Ajuntament d'Igualada.

Arxiu Històric Municipal d'Igualada.

Arxiu Fotogràfic Municipal d'Igualada.

Arxiu Històric d'Igualada. Centre d'Estudis Comarcals d'Igualada.

NORMATIVA LEGAL EN QUE ES BASA.

És d'aplicació per a la redacció del present Pla Especial, l'article 17-1 de la Llei del Sòl que es refereix a la protecció de vials de comunicació i també l'article 19-c que regula els perímetres edificats que formen un conjunt de valors tradicionals o estètics.

ÀMBIT D'ACTUACIÓ DEL PLA ESPECIAL

S'ha delimitat l'actuació al llarg de tot el Passeig Verdaguer entre l'Avinguda de Balmes fins l'Avinguda de Nostra. Sra. de Montserrat, deixant fora de la delimitació la zona qualificada com a Ciutat Jardí per tal de reduir al mínim els normals perjudicis que la preceptiva suspensió de llicències d'edificació comporta.

Al llarg del Passeig s'ha fixat una franja d'afecció paral·lela al vial d'una amplada entre 20 i 30 metres que ve relacionada amb les fondàries edificables que estableix el Pla General d'Ordenació vigent, a l'objecte de fixar la zona d'influència pel que fa a les edificacions.

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Segons es dedueix dels esquemes gràfics dels assoliments, produïts per les diferents alçades que determina el Pla General d'Ordenació, es proposa una alçada uniforme per a tot el conjunt del Passeig de 12,70 metres, que correspon a un nombre de 4 plantes (inclosa la planta baixa).

Aquesta alçada es mantindrà en tot el conjunt amb edificació en l'alineació oficial amb les excepcions que s'assenyalaran i que són:

- A) Conjunts urbans diferenciats.
- B) Elements urbans diferenciats.
- C) Zona Urbana Semiintensiva (blocs aïllats).
- D) Zona especial.
- E) Zona d'edificis motiu d'aïllament respecte a l'alineació oficial.
- F) Zona Nord d'Esplai lliure resultant del trasllat de l'antiga estació.

La resta de condicions de volum es mantindran iguals a les que actualment fixa el Pla General d'Ordenació, pel fet que no incideixen sobre l'estructura del Passeig (fondàries edificables, cobertes, vols, etc...), en tant que els xamfrans restaran iguals a 8 metres, com la majoria dels que hi ha fets, mantenint la uniformitat en tots ells.

A.- CONJUNTS URBANS DIFERENCIATS

De l'examen de l'estructura urbana de la delimitació de l'àmbit d'actuació es considera interessant remarcar els conjunts formats per les illes compreses entre els carrers de Sant Vicenç i Pare Carles de Barcelona, i entre el carrer de Santa Caterina i carrer de Sant Magí, els quals tenen una estructura molt uniforme amb una tipologia pròpia d'habitatges unifamiliars amb dues plantes, separades de l'alineació oficial del Passeig, complementada amb una planta baixa en la línia del Passeig i que s'utilitza com a garatge o petit comerç.

Referent, doncs, a aquestes dues agrupacions es proposa mantenir la mateixa estructura que domina actualment, amb una normativa de volums diferent a la resta del conjunt del Passeig.

Com a conjunts urbans diferenciats, respecte a la tònica general del Passeig, es marcaran dos tipus d'illes que hauran de tenir un tractament diferent del de la resta del Passeig.

Illes que estan parcialment edificades i tenen un ús i unes característiques volumètriques d'uniformitat que fins ara no s'ha vist trencada.

a) Des del carrer de Sebastià Artés, al carrer de Sant Magí.

b) Entre els carrers de Joaquina Vedruna i de Marcel·lí Champagnat.

L'actuació en aquestes illes permet una conservació de l'estructura actualment existent i que en part era la que formava la primitiva ordenació des del naixement del Passeig.

Les propostes de protecció són:

1a.- Es podrà mantenir la uniformitat que ara hi ha entre el carrer de Sebastià Artés i el carrer de Sant Magí, amb una estructura urbana d'edificacions amb tres plantes, alineades i coincidint la línia de façana amb la del passeig. Tenim la particularitat també que aquestes dues illes protegeixen, a la vegada, tres dels quatre elements urbans a protegir com a tals. Aquí l'alçada reguladora serà de 9,80 metres.

2a.- A l'illa compresa entre Joaquina Vedruna i Marcel·lí Champagnat hi ha dues edificacions ben diferents en l'ús però que en conjunt són harmòniques amb un tipus d'edificació de blocs aïllats, amb cobertes semblants a quatre aigües.

Per tant, el criteri de protecció es basa en el fet de mantenir aquesta estructura amb els mateixos volums actualment existents i només cal reforçar la seva estabilitat urbanística amb el canvi de qualificació urbanística d'Urbana Semiintensiva antiga a Especial.

B.- ELEMENTS URBANS DIFERENCIATS

Es proposa un tractament especial en els edificis que pel seu estil o interès artístic donen un cert caràcter al passeig, essent necessari, doncs, protegir-los d'una possible transformació o desaparició.

Aquest edificis són:

1r.- Passeig Verdaguer núm. 26, cantonada al carrer de Sant Magí:

ARQUITECTE: J. Pauses i Coll.

TIPUS EDIFICI: Estatges/Construcció total.

LOCALITZACIÓ: Sant Magí/ P. Alameda.

DATA: Data projecte: 28 de juliol 1919.
Data presentació instància: 29 de juliol 1919.
Data aprovació projecte: 4 d'agost 1919.

ARQUITECTE FACULTATIU MUNICIPAL: J. Pauses i Coll.

PROPIETARI PROMOTOR: Maurici Vich Mestres.

TRANSFORMACIONS: No.

UTILITZACIÓ DE L'EDIFICI: Estatges.

LOCALITZACIÓ DOCUMENTACIÓ: A.M.I. - Lligall 1919 - Letra G.

2n.- Passeig Verdaguer núm. 1-3, cantonada al carrer de Santa Caterina.

DENOMINACIÓ EDIFICI: "A Cal Borrasset".

ARQUITECTE - MESTRE D'OBRES: J. Pauses i Coll.

TIPUS EDIFICI: Mixt - Construcció total.

LOCALITZACIÓ: 1. Segons projecte: Passeig Alameda/ carrer sense nom.
2. Denominació actual: Passeig Verdaguer 1-3/Santa Caterina 96.

DATA: Data del projecte: 28 de setembre de 1916.
Data presentació instància: 2 d'octubre de 1916.
Data aprovació projecte: 9 d'octubre de 1916.
Data aproximada de finalització Projecte:

ARQUITECTE O FACULTATIU MUNICIPAL: J. Pauses i Coll.

PROPIETARI PROMOTOR DE L'OBRA: Raó Social "Valls i Borràs".Ofici del propietari promotor: "Comerç de gra".

TRANSFORMACIONS: Si.Data. 30 d'abril de 1917.Arquitecte: J. Pauses i Coll.

UTILITZACIÓ DE L'EDIFICI: Comerç - estatges.

LOCALITZACIÓ DOCUMENTACIÓ: A.M.I.Plànols: Bligall 1917, letra A.

També s'inclou la façana i cos davanter de l'edifici de la Plaça de Catalunya nº 1, cantonada al carrer de Santa Caterina.

3r.- Carrer de Joan Maragall nº1.

C.- ZONA URBANA SEMIINTENSIVA (Blocs Aïllats)

La situació de la zona de Blocs Aïllats es troba en la part en què el Passeig perd la uniformitat de la seva amplada i es va eixamplant en la part propera a la nova estació i que formarà un espai lliure destinat a parc públic o d'equipament.

Com sigui que l'amplada mitja passa de 40 metres a 55 metres, la incidència dels cons d'ombres sobre la planta del passeig suposa una ocupació més baixa, a la vegada que, com que hi ha una tipologia d'habitatge plurifamiliar amb blocs aïllats i per tant separats entre ells una distància mínima de deu metres fa que el conjunt de l'edificació no quedi tancat visualment ni respecte a l'asseïllament.

Per tant, es proposa en aquesta zona el manteniment de les mateixes condicions de volum que fixa el Pla General d'Ordenació (Articles 54 al 65).

D.- ZONA ESPECIAL

La Zona Especial del Passeig Verdaguer correspon a les illes delimitades pels carrers Trinitat i Sant Vicenç (Mútua Igualadina d'Assegurances), i pel de Cardenal Vives i Joaquina Vedruna (Hospital Comarcal).

Segons l'article 105 que regula les condicions de volum de les edificacions s'estableix d'una forma inconcreta i ambigua que s'admeten les edificacions necessàries per al compliment de la seva finalitat concreta.

Per tant, es dedueix que no hi ha cap limitació, la qual cosa és absurda i a la vegada permet la possibilitat de trencar tota l'harmonia i uniformitat del Passeig amb una edificació de tipus singular.

La proposta a fer en aquestes dues illes és la de regular l'alçada al mateix nivell que les edificacions actuals incorporant dins d'aquesta zona l'escola que hi ha a la cantonada del carrer Marcel·lí Champagnat, en tant que l'edifici pendent d'edificar de la Mútua Igualadina tindrà una alçada reguladora igual a la del conjunt del Passeig, 12,70 metres.

E.- ZONA D'EDIFICIS AÏLLATS RESPECTE A L'ALINEACIÓ OFICIAL.-

Hi ha unes zones que es troben edificades separades de l'alineació oficial d'una forma espontània, sense un ordre determinat. Em refereixo al costat nord del Passeig, entre l'Avinguda de Pau Casals i el carrer de Lleida.

Per tal d'uniformar els aïllaments entre si i en relació amb els fixats per la normativa de la zona Ciutat Jardí, que és de 6 metres, s'adoptà l'aplicació per tot aquell front del Passeig, de l'article 9è. del Pla General d'Ordenació, fixant un aïllament de 6 metres respecte a l'alineació oficial. Es proposa que aquesta normativa es faci extensiva a l'illa compresa entre el carrer de Lleida i el carrer del Pare Carles de Barcelona, per tal de salvar l'única illa que queda en mig de dues zones que tenen l'aïllament i que enllaça amb la de Ciutat Jardí.

F.- ZONA NORD DE L'ESPAI LLIURE RESULTANT DEL TRASLLAT DE L'ANTIGA ESTACIÓ.-

Es tracta d'una zona molt allargada amb una fondària compresa entre 15 i 30 metres aproximadament, qualificada com a Suburbana Extensiva Antiga, segons el Pla General d'Ordenació.

Per les característiques físiques i topogràfiques s'evidencia la necessitat d'una ordenació interior d'aquesta illa i del seu contorn molt irregular fins a la Carretera de Manresa, que segurament haurà d'afrontar el nou Pla General d'Ordenació actualment en execució.

La proposta de protecció en aquesta zona inclosa dintre del present Pla Especial, és la seva incorporació dins el context del Passeig, ja sigui com a tal passeig o com integrant d'un possible parc públic, donades les especials característiques físiques.

La solució més genèrica, a fi de donar la més àmplia llibertat per al futur planejament és una qualificació com de parc urbà.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL DOTZENA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PEMU. LES COMES II.

(d'acord amb la MPPEMU Les Comes II aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 30/9/92, i d'acord amb la MPPGO, referent a l'ús d'aparcament en planta baixa i al canvi de densitat d'habitatges, aprovada definitivament per la CUB en sessió de 15-6-94)

1. Disposicions generals.

ART. 1. ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ.

Aquestes Ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial de Millora Urbana "Les Comes II" a la Unitat d'Actuació núm. XVI, a Igualada, segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

ART. 2. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA.

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'art. anterior, el Pla General d'Igualada. En aquest, el sector que aquí s'exposa, es correspon amb la Unitat d'Actuació núm. XVI.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà a allò que determini el Pla General d'Igualada.

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 Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del 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'art. 65.3 del Reglament de Planejament.

.- Ordenar volums d'acord amb l'art. 65.4 del Reglament de Planejament.

Els Estudis de Detall només podran redactar-se sobre un rengle sencer, o bé un grup de rengles, per tal d'evitar situacions particulars dins d'un mateix grup d'edificacions que es pretén tingui una certa unitat arquitectònica.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990, de 12 de juliol.

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 art. 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

La parcel·lació dibuixada en el plànol núm. 5 és indicativa, pel que fa a la parcel·laria definitiva de les illes que en resultin, vindrà especificada en el corresponent projecte de parcel·lació.

ART. 8. DENSITAT PLURIFAMILIAR.

En les ordenacions plurifamiliars, un mateix promotor podrà acumular o transvasar densitat d'una parcel·la a una altra, sense augmentar, però, la suma de les densitats inicials de les parcel·les afectades.

Així mateix, si una parcel·la ja consolidada no esgota la densitat màxima permesa pel planejament, es podrà transvasar l'excés de densitat a una altra parcel·la del mateix sector, sense augmentar la suma de les densitats inicials de les parcel·les afectades.

ART. 9. MODIFICACIONS.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla General d'Ordenació d'Igualada, i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa i s'ajustaran a allò que prescriu el títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'art. 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.

Tampoc 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 3%.

2. Règim Urbanístic del sòl.

ART. 10. 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 en la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema, els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Igualada.

ART. 11. ZONES.

Es defineixen les següents zones:

- a.- Residencial unifamiliar I (unifamiliar arrenclerada PB+1).
- b.- Residencial unifamiliar IIa (unifamiliar arrenclerada PB+2).
- c.- Residencial unifamiliar IIb (unifamiliar arrenclerada PB+2, ja existents).
- d.- Residencial unifamiliar III (unifamiliar aparellada PB+1).
- e.- Residencial unifamiliar IV (unifamiliar aïllada PB+1).
- f.- Residencial plurifamiliar I (plurifamiliar PB comercial + 3PP).
- g.- Residencial plurifamiliar II (plurifamiliar PB comercial + 6PP).

ART. 12. SISTEMES.

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a.- Sistema de parcs i jardins.
- b.- Sistema d'equipaments
 - escolar.
 - esportiu.
 - social.

3. Normes particulars per a les 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 del vial.

3.- Pla de referència.-

Pla horitzontal teòric a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació o per a cada grup de dos habitatges aparellats.

4.- Alçada reguladora màxima.-

La que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del pla de referència.

5.- Rengle.-

Agrupació contínua d'habitatges.

6.- Tram.-

Agrupació contínua d'habitatges arrengrats, el ràfec dels quals està a la mateixa cota de nivell.

Cada rengle podrà constar d'un o més trams.

7.- 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.

8.- Planta baixa.-

És la planta d'accés de l'edifici que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del Pla de referència, que aquestes ordenances estableixin per a cada zona.

9.- Planta soterrani.-

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

10.- Planta pis.-

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11.- Fondària edificable.-

És la distància màxima, amidat des de la línia de façana davantera, dins de 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. La mínima, en tot cas, serà de 7,00 m.

12.- Reculades de l'edificació.-

Es defineixen dos tipus de reculada:

a.- La reculada del cos d'edificació que es dóna quan tot l'edifici, o la totalitat o 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 dóna quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m. de l'alineació d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

13.- Cossos sortints.-

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació 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 vidrat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

14.- Pla límit lateral de vol.-

És la distància, amidada paral·lelament al pla de façana entre la línia de la mitgera i l'arrencada de l'element que vola.

15.- Alçada lliure o útil.-

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un habitatge o d'un local construït.

16.- Ràfec.-

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

17.- Verd privat.-

Es defineix com a "verd privat" el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

ART. 14. DETERMINACIONS COMUNS A LES ZONES I SISTEMES.

1.- Per tot allò que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura en les Normes del Pla General d'Igualada.

2.- Alçàries útils.-

- Planta baixa: mínim 3,50 m. en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,55 m. en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m².

- Planta pis: mínim 2,55 m. en general i de 2,10 m. a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.

- Planta soterrani i entresolats: mínim 2,20 m.

3.- Planta soterrani.-

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal, tant en l'ús residencial com en el d'equipaments. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4.- Coberta.-

Les cobertes podran ser planes, inclinades o mixtes, segons s'especifica a cadascuna de les zones.

Per al cas de coberta inclinada aquesta serà a dues vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables, excepte a les ordenacions plurifamiliars I i II, que no seran habitables. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m. com a màxim en el cas que no existeixin balcons.

En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m. més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

En el cas de cobertes mixtes inclinades amb terrassa plana, aquestes s'autoritzaran en el sostre de la planta primera sempre que la terrassa no superi el 30% de la superfície total de la coberta.

Aquestes terrasses es trobaran dins del gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana ni element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, maquinària.

En el cos d'habitatges arreglerats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per els dos habitatges aparellats.

5.- Cossos sortints.-

Queden prohibits qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit de separació d'obertures i vols a 0,60 m. de la mitgera.

El vol màxim en qualsevol cas serà de 0,80 m. llevat dels casos en què s'especifiqui el contrari.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no comptarà.

6.- Reculades de l'edificació.-

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 3,00 m. comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 45,00 cm adjacents a la mitgera.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

7.- Tanques.-

Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, serà feta amb material massís fins a una alçada de 0,90 m. amidats a la rasant de la vorera al punt on dona front a la mitgera.

Les tanques entre veïns al jardí del darrera tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m. d'alçada màxima. Seran fetes igualment amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m. i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

8.- Aparcaments.-

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

9.- Ordenances d'estètica.-

1.- Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos de les façanes principals.

2.- El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, de terra, amb tonalitats suaus o en blanc, evitant-se en tot cas. les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

3.- Es permetrà únicament l'ús de dos materials com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla façana.

4.- La coberta, si és inclinada, estarà acabada amb teula de color rogenc.

ART. 15. DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR I (Unifamiliar arrengrada PB+1).

1.- Parcel·lació.-

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten l'illa núm. 2 de l'esquema d'illes.

S'estableix l'amplada mínima de la parcel·la en 5,80 m.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.-

Edificació arrengrada segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol núm. 5.

3.- Tipus edificatori.-

Habitatge unifamiliar desenvolupat en dues plantes (PB i 1 pis) entre mitgeres.

4.- Del projecte de les edificacions.-

El projecte de les edificacions de tot el rengle serà unitari. En el cas que el rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, l'Institut Català del Sòl redactarà un esquema ordenador de les façanes amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

5.- Alineació de l'edificació.-

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 4,00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6.- Fondària edificable màxima.-

Dotze metres (12,00 m.) des de l'alineació de façana o alineació de l'edificació.

7.- Pla de referència.-

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mitjà de cada tram.

8.- Alçada reguladora màxima.-

Es fixa en 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

9.- Planta baixa.-

És aquella el paviment de la qual se situa entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per dessota del pla de referència de la façana a carrer.

10.- Planta soterrani.-

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.

11.- Coberta.-

La coberta serà inclinada o mixta. En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle, amb les característiques especificades en el punt 4 de l'art. 14 d'aquestes ordenances. En el cas que el rengle tingui dos o més propietaris, la coberta serà l'especificada en l'esquema ordenador de façanes redactat per l'Institut Català del Sòl per a aquests casos.

12.- Esglaonat de l'edificació.-

El rengle s'organitzarà en un sol tram.

13.- Ràfec.-

El ràfec de tot el rengle serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima (7,50 m.), i se situarà a un màxim de 40 cm del pla superior del forjat del sostre de la planta primera.

14.- Cossos sortints.-

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat (tribunes) a totes les façanes.

Els cossos sortints oberts (balcons) es permetran tan sols a les façanes posteriors, respectant una separació respecte de les partions laterals de 0,60 m. per a cada banda.

S'exceptuaran d'aquesta condició les pèrgoles i altres elements similars destinats a decoració o a protecció solar, que podran estar adossats a les façanes principal o posterior amb un vol superior a 2,5 m., sempre que responguin a un projecte i a una edificació unitària.

15.- Garatges.-

Hi ha dues opcions possibles: Que el garatge sigui de caràcter privat o que sigui comunitari.

Es podran situar a la planta baixa o soterrani.

El garatge serà de caràcter privat quan sigui a la planta baixa o soterrani, un per a cada habitatge. Si és soterrani l'accés es produirà des del front del carrer mitjançant una rampa individual per a cada habitatge, o aparellada per a cada dos. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà, tal i com queda definit en aquesta normativa, a 1,40 m. com a màxim per sobre del pla de referència.

El garatge serà de caràcter comunitari quan sigui soterrat i continu per a tots els habitatges d'un mateix rengle. Tindrà un sòl accés mitjançant rampa situada a un extrem del rengle.

16.- Baixants vistos.-

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorraran per la façana al llarg de la mitgera.

Podran col·locar-se, bé un baixant per a cada parcel·la o bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

17.- Comptadors.-

Els comptadors aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana.

18.- Verd privat.-

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

19.- Usos.-

Solament es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanals i professionals sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

ART. 16. . DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR IIa (unifamiliar arrencgerada PB+2) I RESIDENCIAL UNIFAMILIAR IIb (unifamiliar arrencgerada PB+2, ja existent).-

16.1.- Residencial Unifamiliar IIa (unifamiliar arrencgerada PB+2).

1.- Parcel·lació.

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten les illes núm. 6, 7 i 8 de l'esquema d'illes.

S'estableix una amplada mínima de 6,30 m. amidada al punt mitjà de la profunditat edificable.

La parcel·lació dibuixada al plànol núm. 5 és indicativa; La definitiva quedarà determinada en la corresponent llicència de parcel·lació.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació arrenclerada segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol núm. 5.

3.- Tipus edificatori.

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i dues plantes pis, entre mitgeres.

4.- Del projecte de les edificacions.

El projecte de les edificacions de tot el rengle serà unitari. En el cas que el rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, l'Institut Català del Sòl redactarà un esquema ordenador de les façanes amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

5.- Alineació de l'edificació.

Vindrà definida per una línia paral·lela al pas de vianants semicircular, situada a 4,00 m. d'aquest. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

6.- Fondària edificable màxima.

Dotze metres (12,00 m.) des de l'alineació de façana o alineació de l'edificació.

7.- Pla de referència.

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mitjà de cada tram.

8.- Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 10,50 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

9.- Planta baixa.

És aquella el paviment de la qual se situa entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per dessota del pla de referència de la façana a carrer.

10.- Planta soterrani.

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1.50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.

11.- Coberta.

La coberta serà inclinada o mixta. En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per als tres rengles, amb les característiques especificades en el punt 4 de l'art. 14. En el cas que l'article tingui dos o més propietaris, la coberta serà l'especificada en l'esquema ordenador de façanes redactat per l'Institut Català del Sòl per a aquests casos.

12.- Esglaonat de l'edificació.

El rengle s'organitzarà en un sol tram.

13.- Ràfec.

El ràfec de tot el rengle serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima (10,50 m.), i se situarà a un màxim de 40 cm del pla superior del forjat del sostre de la planta primera.

14.- Cossos sortints.

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat (tribunes) a totes les façanes.

Els cossos sortints oberts (balcons) es permetran tan sols a les façanes posteriors, respectant una separació respecte de les partions laterals de 0,60 m. per a cada banda.

S'exceptuaran d'aquesta condició les pèrgoles i altres elements similars destinats a decoració o a protecció solar, que podran estar adossats a les façanes principal o posterior amb un vol superior a 2,5 m, sempre que responguin a un projecte i a una edificació unitaris.

15.- Garatges.

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui de caràcter privat o que sigui comunitari.

Únicament es podran situar a la planta baixa o soterrani.

El garatge serà de caràcter privat quan sigui a la planta baixa, un per a cada habitatge. L'accés es produirà des del front del carrer mitjançant una entrada individual per a cada habitatge, o aparellada per a cada dos.

El garatge serà de caràcter comunitari quan sigui soterrat i continu per a tots els habitatges d'un mateix rengle. Tindrà un sol accés mitjançant rampa situada a un extrem del rengle.

16.- Baixants vistos.

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorraran per la façana al llarg de la mitgera.

Podrà col·locar-se, bé un baixant per a cada parcel·la o bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

17.- Comptadors.

Els comptadors aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana.

18.- Verd privat.

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

19.- Usos.

Solament es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanals i professionals sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

16.2.- Residencial Unifamiliar IIb (Unifamiliar arrencgerada PB+2).

1.- Parcel·lació.

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten la zona núm. 14 de l'esquema d'illes, que ja està edificada.

La parcel·lació serà la grafiada al plànol corresponent.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

Ordenació en edificació arrencgerada.

3.- Tipus edificatori.

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa, planta baixa i pis i planta baixa i dos pisos, tal com s'especifica al plànol núm. 5 d'aquesta modificació.

4.- Alineació de l'edificació. Fondària edificable.

Edificació arrencgerada segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol corresponent. La profunditat de l'edificació serà, en el cas de planta baixa més un pis i planta baixa comercial i dues plantes pis, d' 11 m., i en el cas de planta baixa de 10,00 m.

5.- Ocupació. Densitat d'habitatges.

El nombre d'habitatges de tota la zona serà de 94 habitatges.

ART. 17. DETERMINACIONS PER A LES ZONES ANOMENADES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR III I RESIDENCIAL UNIFAMILIAR IV (Unifamiliar aparellada PB+1 i Unifamiliar aïllada PB+1).

1.- Parcel·lació.

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten les illes núm. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 de l'esquema d'illes.

S'estableix una amplada mínima de la parcel·la de 9,00 m.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació aparellada o aïllada segons alineació de vial.

3.- Tipus edificatori.

Habitatges unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis, aparellat o aïllat.

4.- Del projecte de les edificacions.

El projecte de les edificacions de cada dos habitatges aparellats haurà de ser únic; Això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats hauran de redactar un projecte únic per els dos habitatges, per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt, tot i que es pugui construir en dues fases.

5.- Alineació de l'edificació.

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 4,00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6.- Separacions.

L'edificació se separarà 3,00 m, com a mínim, del límit lateral de la parcel·la.

7.- Fondària edificable màxima.

Dotze metres (12,00 m.) des de l'alineació de façana o alineació de l'edificació.

8.- Tram.

El tram estarà compost per l'agrupació d'un màxim de dos habitatges amb el mateix ràfec horitzontal i a la mateixa cota.

9.- Pla de referència.

El pla de referència se situarà a la cota de la vorera en el punt mitjà de cada parcel·la; En el cas que es tracti d'habitatges aparellats haurà de ser en el punt mitjà de cada unitat (s'entén per unitat les dues parcel·les que conformen els habitatges aparellats).

10.- Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis. S'amidarà des del pla de referència.

11.- Planta baixa.

És aquella el paviment de la qual se situa entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per dessota del pla de referència.

12.- Planta soterrani.

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació, sempre que quedi totalment soterrada.

13.- Sostre edificable màxim.

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances. En cap cas serà superior a 1,50 m²/m² sòl.

14.- Coberta.

Serà plana, inclinada o mixta. En tot cas, en els habitatges aparellats serà unitari per a cada conjunt de dos habitatges.

15.- Esglaonat de l'edificació.

No es produirà cap tipus d'esglaonament en el ràfec dels habitatges aparellats; La diferència de cota produïda pel terreny estarà assumida per l'espai de separació entre edificacions.

16.- Cossos sortints.

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a la planta baixa i planta pis de les façanes del carrer i laterals. Els cossos sortints tipus galeria es permeten a la façana posterior, en planta baixa, amb un vol màxim de 0,80 m.

Es fixa el pla límit lateral de vol a 0,60 m. de la façana lateral. S'entén per pla límit de vol aquell pla teòric, normal a la façana i situat a la distància indicada de la façana que limita el vol dels cossos sortints i la separació mínima d'obertures amb la mitgera.

El vol màxim serà de 0,60 m.

17.- Garatges.

El garatge es podrà situar a la planta baixa o a la planta soterrani. Els accessos a aquest s'hauran de produir aparellats i es situaran a banada i banda de la mitgera comú.

18.-Comptadors.

Els comptadors s'hauran de situar bé a la pilastra de mitgera entre els habitatges o bé a la part massissa de la tanca del carrer; En qualsevol cas aniran encastats als paraments de la façana corresponents sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

19.- Verd privat.

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

20.- Usos.

Solament es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanals i professionals sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

ART. 18. DETERMINACIONS PER A LA ZONA ANOMENADA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR I (Plurifamiliar PB comercial + 3PP).
--

1.- Parcel·lació.

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten les illes núm. 1, 2, 3, i 4 de l'esquema d'illes.

La parcel·lació serà la proposada al plànol corresponent.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació en bloc lineal segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol núm. 5.

3.- Tipus edificatori.

Planta baixa en edificació contínua i edificació en bloc lineal.

4.- Línia de l'edificació. (d'acord amb la MPPEMU Les Comes II aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 30/9/92)

L'edificació de la planta baixa s'ajustarà als gàlibs grafiats al plànol núm. 2 de la present modificació.

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb l'alineació de vial en els gàlibs especificats al plànol núm. 2 de la present modificació.

5.- Fondària edificable màxima. (d'acord amb la MPPEMU Les Comes II aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 30/9/92)

La planta baixa s'ocuparà, com a màxim, segons l'alineació indicada al plànol núm. 2 de la present modificació.

A les tres plantes pis s'ocuparan 12,00 m. des de l'alineació de l'edificació.

6.- Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 13,00 m. corresponents a planta baixa més tres plantes pis. S'amidarà des del paviment de la planta baixa.

7.- Planta baixa.

És aquella el paviment de la qual se situa entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per dessota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, de la parcel·la.

8.- Planta soterrani.

Es permeten plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa de l'edifici.

9.- Esglaonat de l'edificació.

Els blocs lineals s'organitzaran en un sol tram. Les diferències de cota produïdes pel pendent del carrer es compensaran a la planta baixa, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

10.- Vol de ràfec.

Màxim : 0,50 m.

11.- Cossos sortints. (d'acord amb la MPPEMU Les Comes II aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 30/9/92)

Es permeten els cossos sortints oberts a la façana davantera i posterior, podent ocupar la totalitat de la façana, tot respectant el pla límit de vol.

12.- Sostre edificable màxim.

És el que en resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa.

13.- Coberta.

La coberta del bloc lineal serà plana o inclinada.

Cas que sigui inclinada, serà a dues vessants, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana del carrer. És preceptiu el que determina el punt 4 de l'art. 12 d'aquestes ordenances. L'espai sota coberta no serà habitable.

La coberta de la planta baixa fora del bloc lineal serà sempre plana.

14.- Garatges.

Es podran situar en planta baixa, ocupant tota la planta excepte els 7,00 primers metres de la fondària edificable al llarg de tota la façana, o en planta soterrani. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 15-6-94)

A l'illa núm. 1 es potenciarà l'ús de garatge a planta baixa o planta soterrani per pal·liar el dèficit d'aparcament de la zona núm. 14 de l'esquema d'illes del Pla Parcial, ja consolidada.

15.- Usos.

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis.-

- . Habitatges.
- . Oficines.

- En planta baixa.-

- . Oficines.
- . Comercial.
- . Comercial concentrat.
- . Tallers artesanals.
- . Sòciocultural.
- . Docent.
- . Esportiu.
- . Recreatiu.
- . Garatge fins a 7,00 m. de la línia de façana. (d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 15-6-94)

- En planta soterrani.-

- . Garatge.

16.- Patis.

Les zones que no siguin ocupades per la planta baixa s'enjardinaran convenientment i a la vegada s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

ART. 19. DETERMINACIONS PER A LA ZONA ANOMENADA PLURIFAMILIAR II (Plurifamiliar PB comercial + 6PP).

1.- Parcel·lació

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten l'illa núm. 13 de l'esquema d'illes. La parcel·lació és la grafiada al plànol corresponent.

2.- Tipus edificatori.

Planta baixa comercial i edificació en torre, amb sis plantes pis com a màxim.

3.- Tipus d'ordenació de l'edificació.

Es redactarà un Estudi de Detall volumètric per l'ordenació del volum edificatori d'aquesta parcel·la. Les edificacions no podran ultrapassar els gàlibs màxims grafiats al plànol núm. 5.

Els paràmetres d'ordenació seran els següents:

- Sostre residencial màxim: 3.000 m².
- Sostre comercial màxim: 1.330 m².
- Nombre màxim d'habitatges: 30.

4.- Planta baixa.

És aquella el paviment de la qual se situa entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m per dessota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, de la parcel·la.

5.- Planta soterrani.

Es permeten plantes soterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa.

6.- Esglaonat de l'edificació.

En tot el perímetre de la planta baixa el pla superior del forjat del sostre d'aquesta planta es mantindrà horitzontal i a la mateixa cota.

7.- Cossos sortints.

En planta baixa es prohibeix qualsevol tipus de cos sortint, i els cossos sortints tancats a totes les plantes.

8.- Coberta.

La coberta del cos edificatori en torre podrà ser plana o a quatre aigües, i la de la planta baixa serà plana. L'espai sota coberta no serà habitable.

9.- Garatges.

Es podran situar en planta soterrani.

10.- Usos.

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

- . Habitatges.
- . Oficines.

- En planta baixa:

- . Oficines.
- . Comercial.
- . Comercial concentrat.
- . Tallers artesanals.
- . Sòciocultural.
- . Docent.
- . Esportiu.
- . Recreatiu.

- En planta soterrani:

- . Garatge.

ART. 20. DETERMINACIONS PER AL SISTEMA DE PARCS I JARDINS.

1.- Edificació.

Solament es permetran les edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd i d'esbarjo (serveis, quioscs, etc.) amb una ocupació màxima del 5% i amb una alçada màxima de 6,00 m.

2.- Usos.

Es permeten solament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

ART. 21. DETERMINACIONS PER AL SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS.

1.- Edificació.

L'edificació serà lliure però s'intentarà mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit, es limita a planta baixa més dues plantes pis (10,50 m.) l'alçada reguladora màxima de les edificacions i un índex d'edificabilitat neta màxim d' 1,00 m²st/m² sòl.

L'ocupació màxima serà del 60.

2.- Usos.

Els usos permesos són els següents:

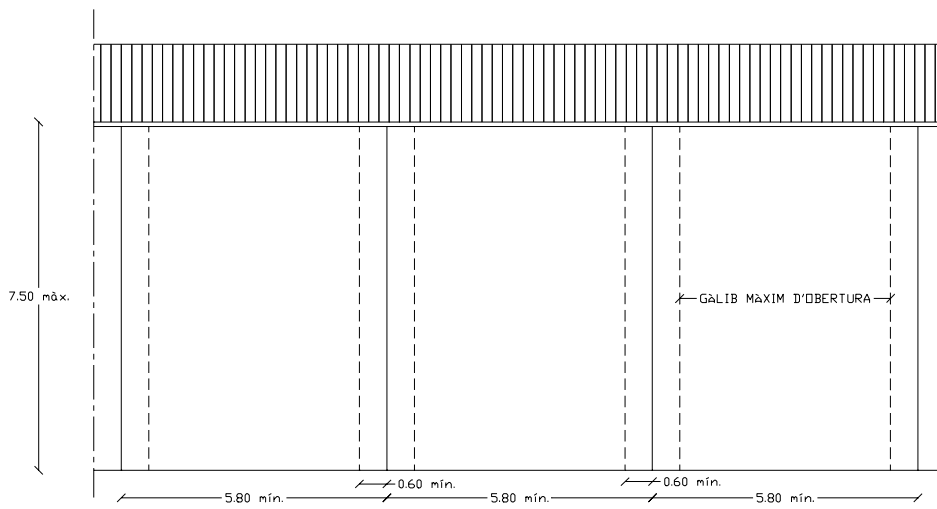
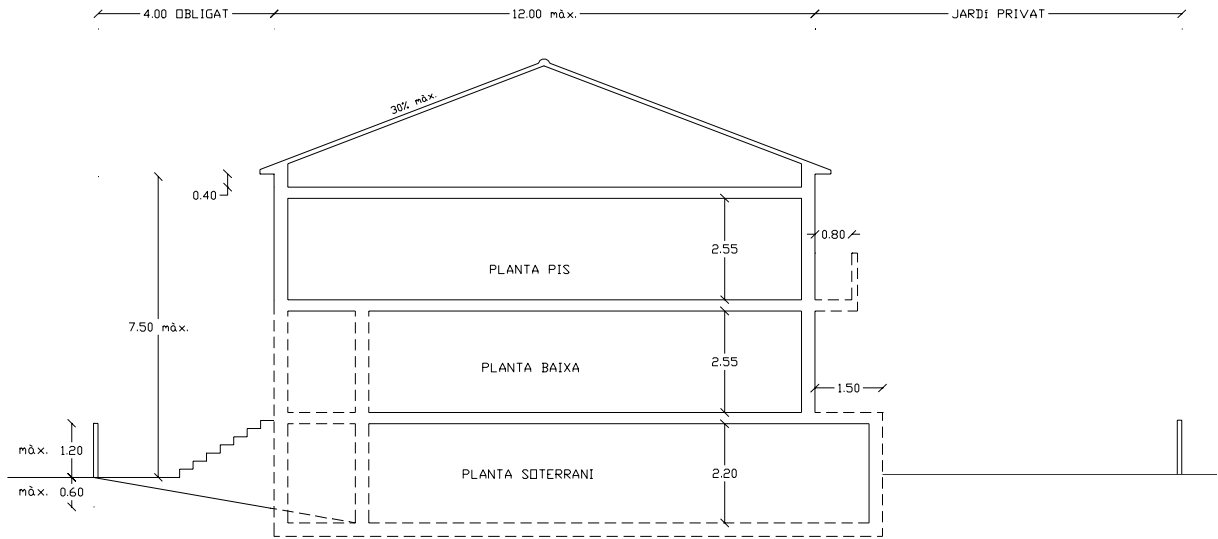
- . Escolar.
- . Esportiu.
- . Recreatiu.
- . Sòcio cultural.

ART. 22. DISPOSICIONS ADDICIONALS.

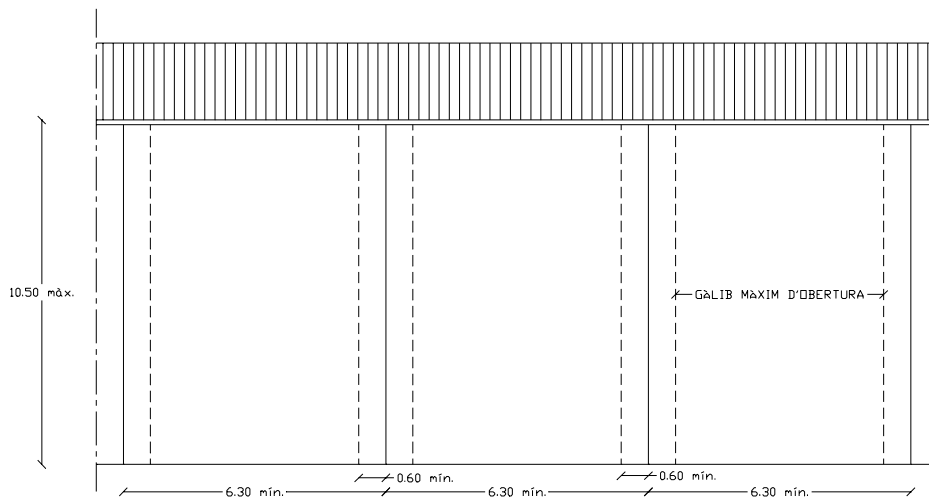
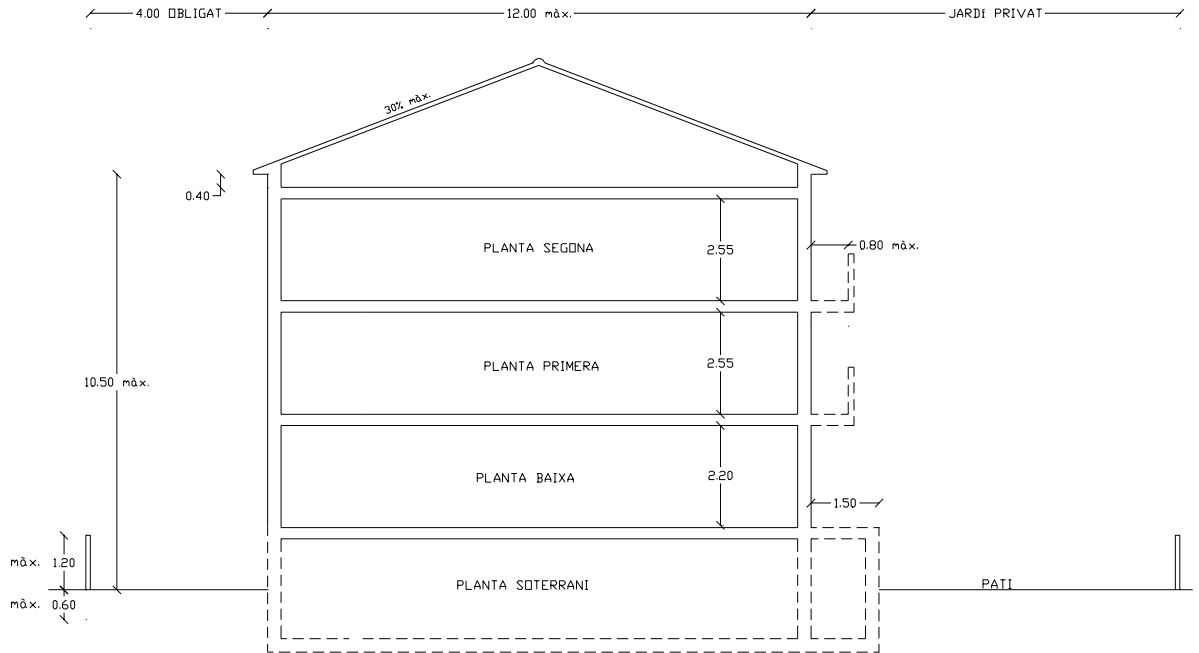
En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions als capítols I i II del Títol Segon del Decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny natural ho facin impossible.

En referència al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

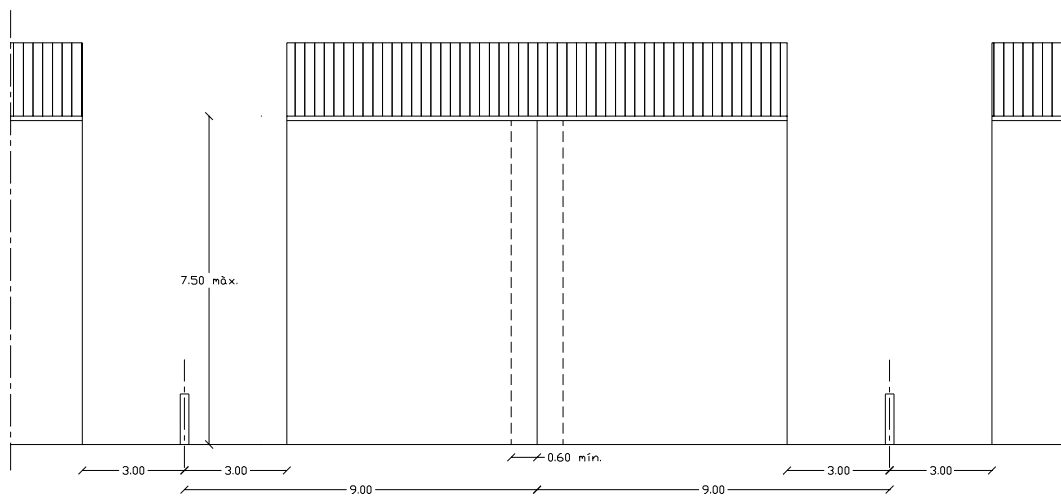
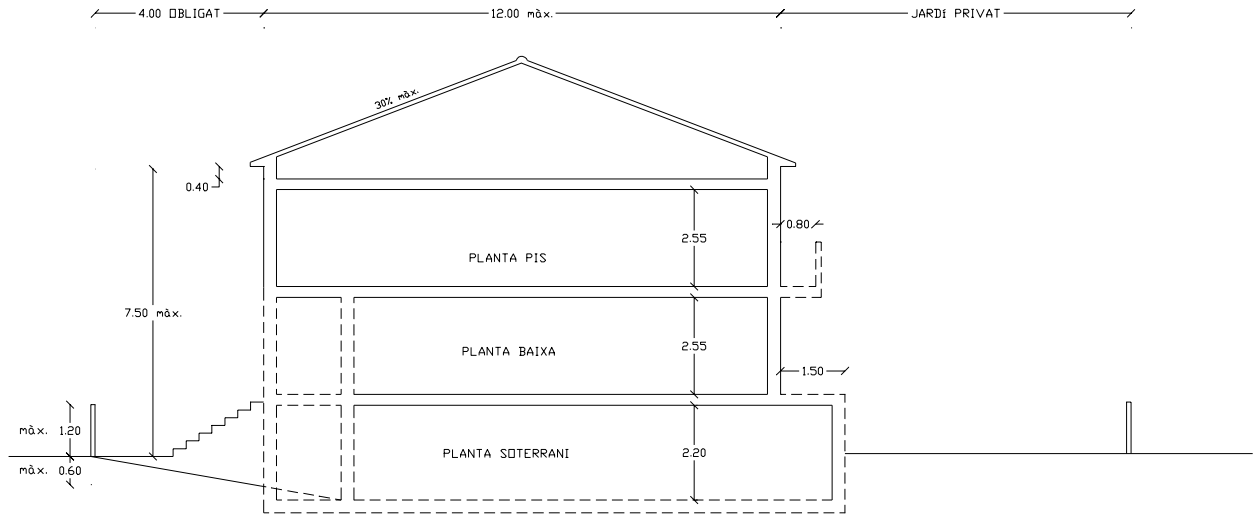
ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR I
UNIFAMILIAR ARREGLERADA PB+1



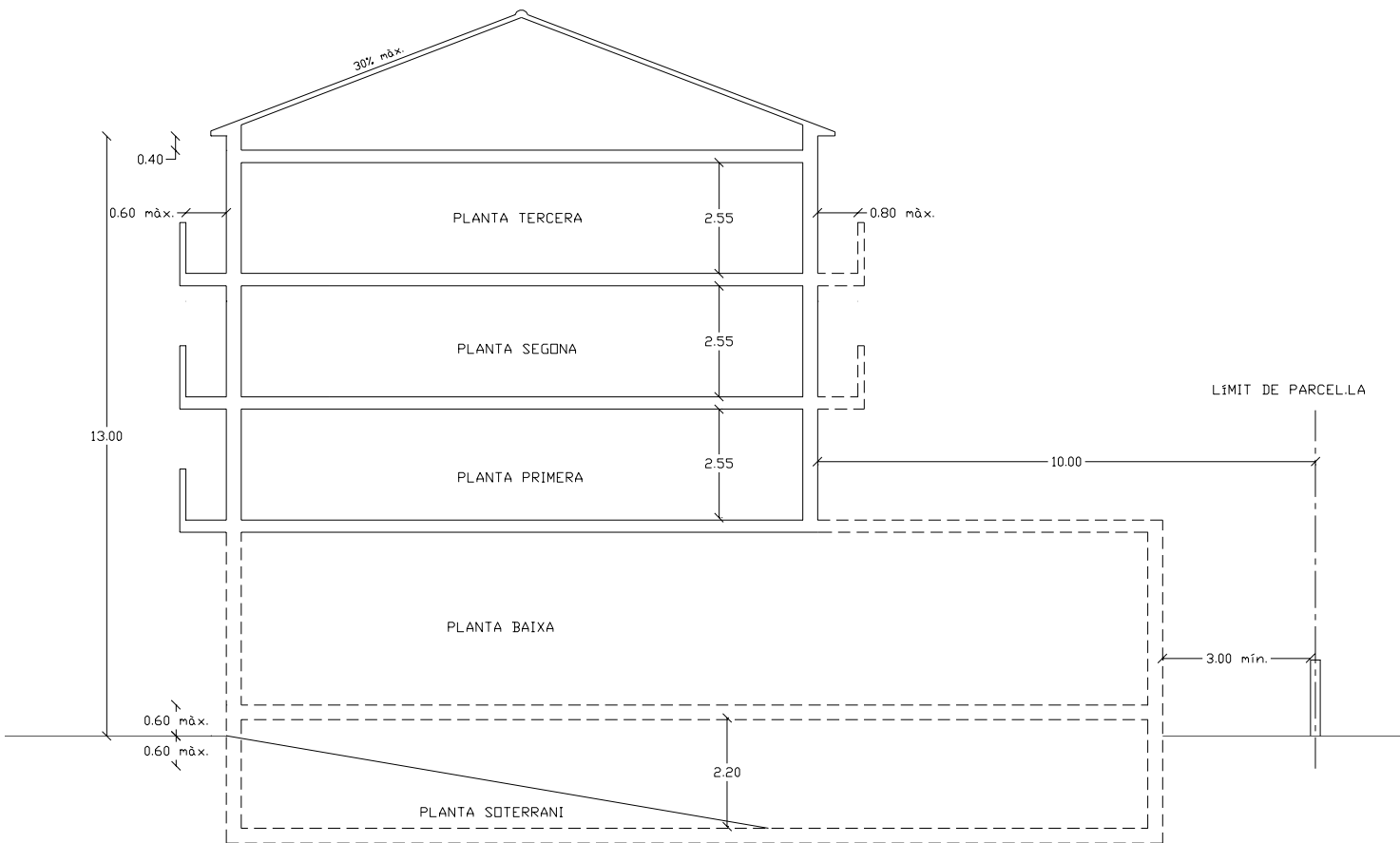
**ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR IIa
(UNIFAMILIAR ARRENGLERADA PB+2, EN PLAÇA SEMICIRCULAR)**



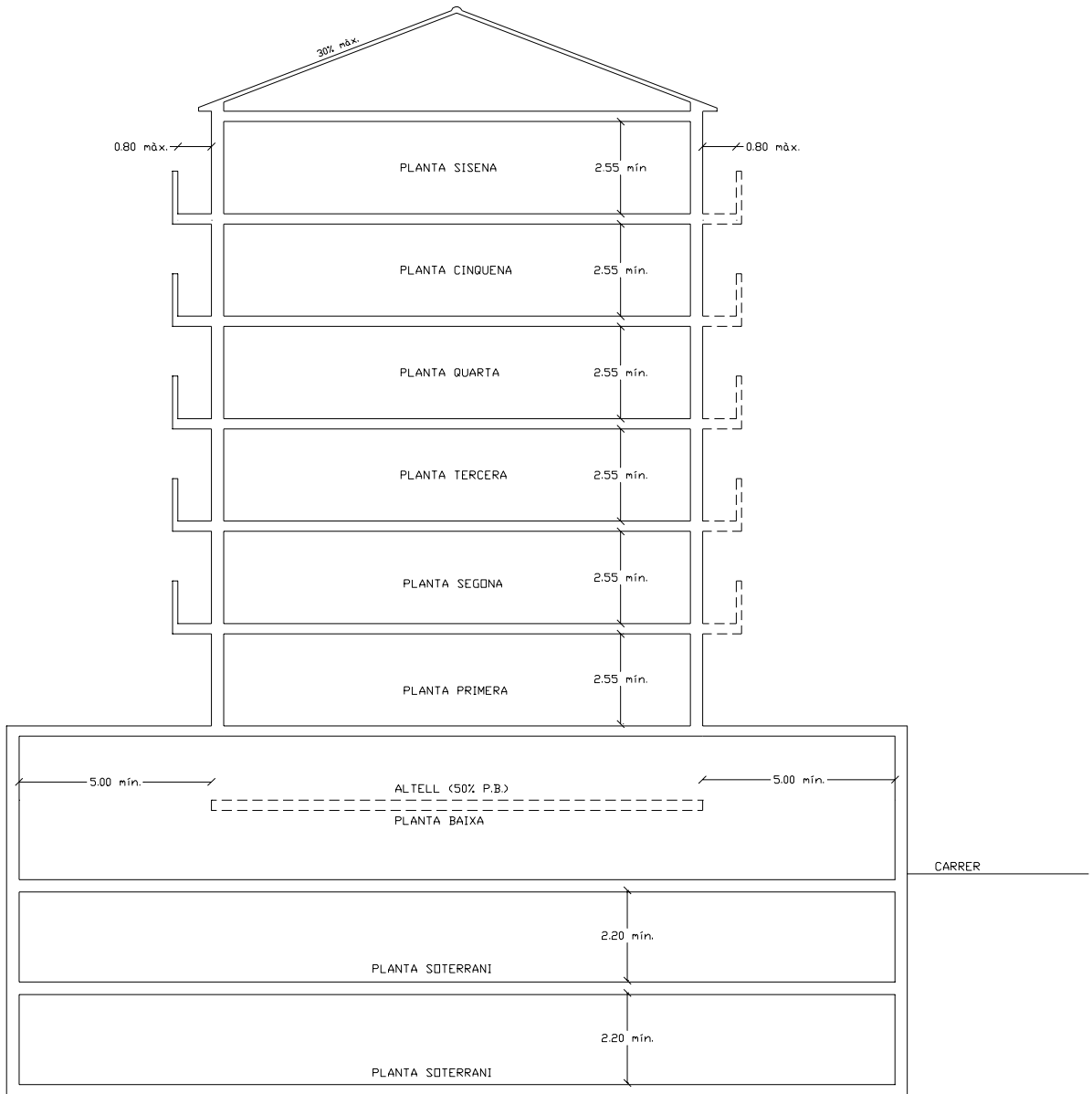
**ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR III
(UNIFAMILIAR APARELLADA PB+1)**



**ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR I
(PLURIFAMILIAR PB COMERCIAL + 3 PP)**



**ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR II
(PLURIFAMILIAR PB COMERCIAL + 6 PP)**



DISPOSICIÓ ADDICIONAL TRETZENA -1

P.P SPP-1 “PLA DE LA MASSA” DE LA PLANA DE LA ROIXELA.

(D'acord amb el PP aprovat definitivament per la CUB en sessió de **24/03/94**.)

CAPÍTOL I: DETERMINACIONS GENERALS

ART. 1 Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial, i totes les seves determinacions respecten el Text Refós (DL 1/90) així com la Llei del Sòl i els seus Reglaments.

ART. 2 Vigència

La Vigència del Pla Parcial del sector SPP1 Pla de la Massa (La Plana de la Roixela) és indefinida d'acord amb allò que disposa l'article 45 de la Llei del Sòl.

ART. 3 Àmbit territorial d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del Sector SPP1 definit pel P.A.U. del Pla de la Massa, a Igualada (Barcelona).

ART. 4 Marc legal de referència.

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Programa d'Acutació Urbanística del sector Pla de la Massa. En aquest, l'àmbit que aquí s'exposa, es correspon amb el Sector SPP1.

En tot cas, i per allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Igualada.

ART. 5 Vinculació.

Les determinacions d'aquest Pla Parcial seran vinculants tant pel que fa a l'Administració com als Particulars.

ART. 6 Interpretació de les Ordenances.

Les Ordenances d'aquest Pla Parcial s'interpretaran conforme als objectius i finalitats expressats a la Memòria.

ART. 7 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. 8 Documentació.

Aquest Pla Parcial conté els següents documents:

Documentació escrita:

- 1) Memòria informativa, descriptiva i justificativa de l'ordenació.
0. Index de la documentació gràfica i escrita.

1. Antecedents. Àmbit d'Actuació. El territori i els usos actuals. La propietat i les preexistències.
2. Determinacions del Planejament Vigent: Pla General d'O.U. d'Igualada i P.A.U. "Pla de la Massa".
3. Descripció i Justificació de la proposta d'ordenació: Objectius i determinacions fonamentals.
4. Quadres de característiques quantificables del Pla Parcial; Justificació d'acompliment del P.G.O; del PAU i de la Legislació Urbanística.
5. La Gestió i Execució del Planejament: Sistema d'Actuació. Pla d'Etapes i Majors càrregues del Sector.
6. Annex a la Memòria (art. 6 Reglament Llei Protecció).

2) Normativa.

- Capítol I. Determinacions Generals.
- Capítol II. Règim Urbanístic del sòl.
- Capítol III. Normes de caràcter general i de caràcter particular per zones i sistemes.

3) Estudi Econòmic Financer i Viabilitat econòmica del Pla Parcial.

Documentació Gràfica.

Plànols d'Informació.

- P.00 Plànol topogràfic i d'Informació clau.
- P.01 Plànol topogràfic i d'Informació. Full A-1
- P.02 Plànol topogràfic i d'Informació. Full A-2
- P.03 Plànol topogràfic i d'Informació. Full A-3
- P.04 Plànol topogràfic i d'Informació. Full B-1
- P.05 Plànol topogràfic i Cadastral.

Plànols d'Ordenació.

- P.06 Plànol d'Ordenació.
- P.07 Plànol d'Ordenació al Territori i Xarxa fonamental de clavegueram, aigua, energia elèctrica i telefonia.
- P.08 Plànols de vials.
- P.09 Perfil carrers A, B, Plaça, C i D.
- P.10 Perfil carrers E, F, G i H.
- P.11 Perfil carrers transversals de carrers i tipus Bàculs i fanals.
- P.12 Plànol esquema de traçat enllumenat públic i baixa tensió.
- P.13 Plànol de traçat de xarxa d'aigua potable.
- P.14 Plànol de traçat clavegueram.
- P.15 Plànol de traçat de xarxa de canalitzacions de telefonia.
- P.16 Plànol d'esquema de traçat de xarxa de canalitzacions de Gas Natural.

ART. 9 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del PAU i del Pla General, en aquest ordre.

ART. 10 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 del 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 al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 11 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 que li siguin d'aplicació.

ART. 12 Parcel·lació.

La parcel·lació dibuixada en el plànol núm. 06 és indicativa, pel que la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin, vindrà especificada al corresponent projecte de compensació.

ART. 13 Modificacions.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació d'Igualada, al PAU i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa i s'ajustaran al que prescriu el títol V del reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.

Tampoc seràn 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 superior al 3%.

CAPÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ART. 14 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 sistema, els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Igualada.

ART. 15 Zones.

Es defineix una sola zona:

- Residencial Habitatge Unifamiliar Aïllat o Aparellat (clau RHUAA).

ART. 16 Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes d'àmbit de servei local:

A/- Sistemes d'Espais Lliures (parcs i jardins). (Clau ELLSL).

B/- Sistemes de dotacions

- Docent.- pre-escolar o guarderia. (clau DD).
- D'interès públic i social. (clau DIPS).

C/- Sistema de vialitat.- aparcament de superfície (Clau VASL).

Es defineixen els següents sistemes d'àmbit de servei respectivament locals/generals inclosos al Sector segons PGOU Igualada i PAU:

D/- Sistema d'Espais Lliures adscrits al Servei Local (clau SG2C/ELLSL).

E/- Sistema de Dotacions adscrites al Servei General d'ús s/Pla Especial. (clau SG2C/D).

F/- Sistema de Vialitat i Aparcament de Superfície de Sistema General (clau VASG).

CAPÍTOL III: NORMES DE CARÀCTER GENERAL I DE CARÀCTER PARTICULAR PER A LES ZONES I SISTEMES.-

ART. 17 Definició de conceptes.

1.- Alineació de vial.-

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2.- 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 màxima.-

La que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de pla de referència.

4.- Nombre màxim de plantes.-

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada màxima. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

5.- Planta baixa.-

És la planta d'accés de l'edifici que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixin per a cada zona.

6.- Planta soterrani.-

S'entendrà per planta soterrani tota aquella 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.- Cossos sortints.-

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia de façanes.

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 vidrat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

9.- Ràfec.-

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

10.- Verd privat.-

Es defineix com a "verd privat" el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

ART. 18 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 a les Normes del Pla General d'Igualada.

2.- Alçàries útils:

- Planta baixa.- mínim 3,50 m. en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,55 m. en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m².

- Planta pis .- mínim 2,55 m. en general i 2,10 m. a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i en un 30 % de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.

- Planta soterrani .- mínims de 2,20 m.

3.- Planta soterrani.-

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal, tant en l'ús residencial com el d'equipament. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4.- Coberta.-

Les cobertes podran ser planes, inclinades o mixtes.

Per al cas de coberta inclinada, el seu traçat - que partirà com a màxim de la cota situada a 0,40 m. per sobre de la part superior de l'últim forjat- no superarà el 35% de pendent.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m. com a màxim en el cas que no existeixin balcons.

En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m. més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

En el cas de cobertes mixtes - inclinades amb terrassa plana -, aquestes s'autoritzaran en el sostre de la planta primera sempre que la terrassa no superi el 30% de la superfície total de la coberta.

Aquestes terrasses es trobaran dins del gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana ni element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cos d'habitatges arreglerats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per els dos habitatges aparellats.

5.- Tanques.-

Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns seran fetes amb material massís fins a una alçada de 1,20 m., i la resta, fins a 1,80 m. es completarà amb vegetació i/o amb reixa calada. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

6.- Adaptació topogràfica o moviment de terres.-

Les plataformes de anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més de 1,20 m. per sobre o a més de 1,80 m. per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de anivellació a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) 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, possibles als límits.

Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 m.

L'alçada de les tanques de façana s'amidaran des de la rasant de la vorera en tots els punts del front de la façana.

En el cas que la tanca sigui contenció de terreny natural, s'admetrà que sigui opaca fins a 1,80 m.

Les tanques entre veïns s'amidaran en tots els punts de la mitgera respecte a la cota resultant de l'adaptació topogràfica del terreny permès per aquesta normativa.

7.- Aparcaments.-

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

8.- Ordenances d'estètica.-

El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, de terra, amb tonalitats suaus o en blanc, evitant-se en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

Es permetrà únicament l'ús de dos materials predominants com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla façana.

ART. 19 Determinacions per a les zones anomenades Residencial Habitatge Unifamiliar Aïllat o Aparellat (RHUAA).-
--

1.- Parcel·lació.-

S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 600 m² sòl per unitat d'habitatge en la que es pugui inscriure un cercle de 16,00 m. de diàmetre.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.-

Tipus d'ordenació aïllada segons regulació de parcel·la amb caràcter general, i, opcionalment, la modalitat aparellada.

3.- Tipus edificatori.-

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis, aïllat o aparellat.

4.- Del projecte de les edificacions.-

El projecte de les edificacions de cada dos habitatges aparellats - cas d'existir- haurà de ser únic; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats hauran de redactar un projecte únic per els dos habitatges , per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt.

5.- Separacions.-

L'edificació se separarà 3,00 m., com a mínim, del límit de la parcel·la amb les parcel·les veïnes i 5,00 m., com a mínim a vials, dotacions i espais lliures.

6.- Tram.-

El tram estarà compost per l'agrupació d'un màxim de dos habitatges amb el mateix ràfec horitzontal i a la mateixa cota.

7.- Alçada màxima i número de plantes.-

Es fixa en 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis. S'amidarà en cada punt del perímetre de l'edificació des de la cota natural del terreny o, en el seu cas, des de la cota resultant de l'adaptació topogràfica admissible.

8.- Planta baixa.-

És aquella el paviment de la qual se situa entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per dessota de la cota natural del terreny o del pla resultant de l'adaptació topogràfica.

9.- Planta soterrani.-

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en un 15% a la zona del jardí privat, sempre que quedi totalment soterrada.

En qualsevol cas, no haurà de superar les línies de separació a llindars i vialitat.

10.- Ocupació i edificabilitat màxima.-

El sostre edificable màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat neta de 0,55 m²st/m² sòl a la superfície de sòl i l'ocupació màxima admesa serà la del 40% de la parcel·la.

11.- Coberta.-

Serà plana, inclinada o mixta. En tot cas, en els habitatges aparellats serà una solució unitària per a cada conjunt de dos habitatges.

12.- Cossos sortints.-

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint que envaeixi les separacions obligatòries.

13.- Garatges.-

El garatge es podrà situar a la planta baixa o a la planta soterrani.

14.- Comptadors.-

Els comptadors aniran encastats als paraments de la tanca de façana sense sobresortir del límit d'aquesta i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la tanca.

15.- Verd privat.-

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepció feta de piscines, barbacoes i pèrgoles. Aquestes (barbacoes i pèrgoles) hauran de respectar les separacions mínimes a llindars.

16.- Usos.-

Solament es permet l'ús residencial habitatge unifamiliar amb garatge particular i usos professionals.

ART. 20 Determinacions per als sistemes de Dotacions Docent i l'Interès Públic i Social (DD i DIPS).

1.- Definició.-

Aquest sistema comprèn els sòls d'ús i domini públic al servei directe dels ciutadans. S'admet que la gestió d'aquests equipaments, sense perdre la titularitat pública, sigui encomanada al sector privat.

2.- Usos al sistema de Dotació Docent.-

Al Sistema de Dotació Docent s'admetrà l'ús exclusiu d'ensenyament pre-escolar i guarderia.

3.- Usos al Sistema de Dotació d'Interès Públic i Social.-

Al Sistema de Dotació d'Interès Públic i Social s'admetran els usos

- .- administratiu.
- .- assistencial.
- .- sociocultural.
- .- esportiu.
- .- comercial.

4.- Ocupació i edificabilitat màxima.-

El sostre edificable màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat neta de 0,60 m²st/m²sòl a la superfície de sòl i l'ocupació màxima admesa serà la del 30% de la parcel·la.

5.- Paràmetres d'edificació.-

Seràn d'aplicació a aquestes claus DD i DIPS els paràmetres de la clau RHUAA per que fa a tipus d'ordenació de l'edificació, separacions, pla de referència, alçada màxima, planta baixa, planta soterrani, coberta, cossos sortints, garatges, comptadors i verd privat.

L'edificació de les diferents dotacions quedarà exceptuada de separar-se del llinar comú només en el cas que es prevegui com a una unitat arquitectònica des de la seva projectació a la seva execució.

ART. 21 Determinacions per al Sistema d'Espai Lliure d'ús Públic (ELLSL i SG2C/ELLSL).

1.- Definició.-

Comprèn els espais d'ús i domini públic destinats a parcs i jardins per a jocs de nens, esbarjo i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la ciutat.

2.- Instal·lació i condicions de l'edificació.-

A).- S'admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica d'esports que siguin compatibles amb l'ús principal.

B).- També s'admetran en qualsevol cas, les instal·lacions dels elements de Serveis Tècnics. En aquest cas, l'alçada màxima de les edificacions serà de 3,5 m., i es garantirà l'assolament de les àrees enjardinades i de repòs.

ART. 22.- Determinacions per al Sistema de Vialitat i Aparcament de Superfície (VASL i VASG).-

1.- Definició.-

La xarxa viària comprèn les instal·lacions i espais d'ús i domini públic reservats pel sistema viari que tenen com a missió garantir la mobilitat i accessibilitat dins les subàrees urbanes donades, mitjançant les adequades interconnexions, als habitatges i a la resta de les edificacions.

2.- Règim de les instal·lacions.-

A l'espai ocupat per la xarxa viària només és possible la implantació dels serveis urbans que necessària o convenientment hauran d'anar, de forma subterrània o aèria, pel sòl públic adscrit a aquest sistema.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TRETZENA -2

P.P SPP-2 “PLA DE LA MASSA”

(D'acord amb el PP aprovat definitivament per la CUB en sessió de **24/03/94**, amb la MPP, referent a la coberta i garatge, aprovada definitivament per la CUB en sessió de **15/10/97** i d'acord amb la MPP, referent a l'article 20 de la present normativa, aprovada per la CUB en sessió de **17/11/99**)

CAPÍTOL I: DETERMINACIONS GENERALS

ART. 1 Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial, i totes les seves determinacions respecten el Text Refós (DL 1/90) així com la Llei del Sòl i els seus Reglaments.

ART. 2 Vigència

La Vigència del Pla Parcial del sector SPP2 Pla de la Massa (La Plana de la Roixela) és indefinida d'acord amb allò que disposa l'article 45 de la Llei del Sòl.

ART. 3 Àmbit territorial d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del Sector SPP2 definit pel P.A.U. del Pla de la Massa, a Igualada (Barcelona).

ART. 4 Marc legal de referència.

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Programa d'Acutació Urbanística del sector Pla de la Massa. En aquest, l'àmbit que aquí s'exposa, es correspon amb el Sector SPP2.

En tot cas, i per allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Igualada.

ART. 5 Vinculació.

Les determinacions d'aquest Pla Parcial seran vinculants tant pel que fa a l'Administració com als Particulars.

ART. 6 Interpretació de les Ordenances.

Les Ordenances d'aquest Pla Parcial s'interpretaran conforme als objectius i finalitats expressats a la Memòria.

ART. 7 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. 8 Documentació.

Aquest Pla Parcial conté els següents documents:

Documentació escrita:

I) Memòria informativa, descriptiva i justificativa de l'ordenació.

0. Index de la documentació gràfica i escrita.
1. Antecedents. Àmbit d'Actuació. El territori i els usos actuals. La propietat i les preexistències.
2. Determinacions del Planejament Vigent: Pla General d'O.U. d'Igualada i P.A.U. "Pla de la Massa".
3. Descripció i Justificació de la proposta d'ordenació: Objectius i determinacions fonamentals.
4. Quadres de característiques quantificables del Lpa Parcial; Justificació d'acompliment del P.G.O; del PAU i de la Legislació Urbanística.
5. La Gestió i Execució del Planejament: Sistema d'Actuació. Pla d'Etapes i Majors càrregues del Sector.
6. Annex a la Memòria (art. 6 Reglament Llei Protecció).

II) Normativa.

- Capítol I. Determinacions Generals.
- Capítol II. Règim Urbanístic del sòl.
- Capítol III. Normes de caràcter general i de caràcter particular per zones i sistemes.

III) Estudi Econòmic Financer i Viabilitat econòmica del Pla Parcial.

Documentació Gràfica.

Plànols d'Informació.

- IN-1 Situació del Sector 2 al Terme Municipal d'Igualada (segons Avanç d'Ordenació del PAU) (E:1/4.000)
- IN-2 Topogràfica i preexistències a l'entorn del sector 2 (SPP2) (I) (II) (III) i (IV) (E: 1/500)
- IN-3 Distribució de la propietat al sector 2 (SPP2) (Propietats actuals) (E: 1/1000)
- IN-4 Planejament vigent - PAU
 - (I) Arees d'aprofitament privat i ubicació de reserves de sistemes (E:1/2000)
 - (II) Sectorització i desenvolupament per plans parcials (E:1/1000)
 - (III) Avanç d'Ordenació (No vinculant) (E:1/2000)

Plànols d'Ordenació.

- OR-1 Usos del sòl. Qualificació en zones i sistemes (E:1/1000)
- OR-2 Vialitat: Definició Geomètrica, Alineacions i Rasants. (E:1/1000)
- OR-3 Vialitat: Perfils longitudinals (EH:1/1000)
(EV:1/200)
- OR-4 Vialitat: Seccions tipus. (E:1/2000)
- OR-5 Esquema de les infraestructures de serveis proposades pel P.P i de les majors obligacions fixades pel PAU. (E:1/1000)
- OR-6 Proposta d'Ordenació (plànol no vinculant) (E:1/1000)

ART. 9 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del PAU i del Pla General, en aquest ordre.

ART. 10 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 del Planejament.

-Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del reglament de Planejament.

Els estudis de detall només podran redactar-se sobre un rengle sencer, o bé un grup de rengles, com a mínim, per tal d'evitar situacions particulars dins d'un mateix grup d'edificacions que es pretén tinguin una certa unitat arquitectònica.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990 de 12 de juliol.

ART. 11 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 que li siguin d'aplicació.

ART. 12 Parcel·lació.

La parcel·lació dibuixada en el plànol núm. PO-7 és indicativa, pel que la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin, vindrà especificada al corresponent projecte de compensació.

ART. 13 Modificacions.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació d'Igualada, al PAU i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa i s'ajustaran al que prescriu el títol V del reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.

Tampoc seràn 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 superior al 3%.

CAPÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ART. 14 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 sistema, els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Igualada.

ART. 15 Zones.

Es defineixen les següents zones:

A/- Residencial Habitatge Unifamiliar Aïllat o Aparellat (clau RHUAA).

B/- Residencial Habitatge Unifamiliar Agrupat (clau RHUAG)

ART. 16 Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes d'àmbit de servei local:

A/- Sistemes d'Espais Lliures (parcs i jardins). (Clau ELLSL).

B/- Sistemes de dotacions

- Docent.- pre-escolar o guarderia. (clau DD).

- D'interès públic i social. (clau DIPS).

C/- Sistema de vialitat.- aparcament de superfície (Clau VASL).

Es defineixen els següents sistemes d'àmbit de servei respectivament locals/generals inclosos al Sector segons PGOU Igualada i PAU:

D/- Sistema d'Espais Lliures adscrits al Servei Local (clau SG2C/ELLSL).

E/- Sistema de Dotacions adscrites al Servei General d'ús s/Pla Especial. (clau SG2C/D).

F/- Sistema de Vialitat i Aparcament de Superfície de Sistema General (clau VASG).

CAPÍTOL III: NORMES DE CARÀCTER GENERAL I DE CARÀCTER PARTICULAR PER A LES ZONES I SISTEMES.-

ART. 17 Definició de conceptes.

1.- Alineació de vial.-

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2.- 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 màxima.-

La que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de pla de referència.

4.- Rengle.-

Agrupació contínua d'habitatges.

5.- Tram.-

Agrupació contínua d'habitatges arrenjats el ràfec dels quals està a la mateixa cota de nivell. Cada rengle podrà constar d'un o més trams, tret de que s'especifiqui el contrari.

6.- Nombre màxim de plantes.-

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada màxima. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

7.- Planta baixa.-

És la planta d'accés de l'edifici que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixin per a cada zona.

8.- Planta soterrani.-

S'entendrà per planta soterrani tota aquella 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.- Fons de l'edificació.-

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amidarà a partir de la línia de façana davantera. La mínima, en tot cas, serà de 7,00 m.

11.- 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'aplicació del fons d'edificació, 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 de façana o de la que en resulta d'aplicar la distància de fons de l'edificació.

12.- Cossos sortints.-

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia de façana o de la línia definida per l'aplicació de la distància de fons de l'edificació.

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 vidrat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

13.- Alçada lliure o útil.-

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un habitatge o d'un local construït.

14.- Ràfec.-

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

15.- Verd privat.-

Es defineix com a "verd privat" el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

ART. 18 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 a les Normes del Pla General d'Igualada.

2.- Alçàries útils:

- Planta baixa.- mínim 3,50 m. en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,55 m. en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m2.

- Planta pis .- mínim 2,55 m. en general i 2,10 m. a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i en un 30 % de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.

- Planta soterrani .- mínims de 2,20 m.

3.- Planta soterrani.-

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal, tant en l'ús residencial com el d'equipament. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4.- Coberta.-

Les cobertes podran ser planes, inclinades o mixtes.

Per al cas de coberta inclinada, el seu traçat - que partirà com a màxim de la cota situada a 0,40 m. per sobre de la part superior de l'últim forjat- no superarà el 35% de pendent.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m. com a màxim en el cas que no existeixin balcons.

En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m. més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

En el cas de cobertes mixtes - inclinades amb terrassa plana -, aquestes s'autoritzaran en el sostre de la planta primera sempre que la terrassa no superi el 30% de la superfície total de la coberta.

Aquestes terrasses es trobaran dins del gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana ni element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cos d'habitatges arreglerats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per els dos habitatges aparellats.

5.- Tanques.-

Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns seran fetes amb material massís fins a una alçada de 1,20 m., i la resta, fins a 1,80 m. es completarà amb vegetació i/o amb reixa calada. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

6.- Adaptació topogràfica o moviment de terres.-

Les plataformes de anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més de 1,20 m. per sobre o a més de 1,80 m. per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de anivellació a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) 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, possibles als límits.

Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 m.

L'alçada de les tanques de façana s'amidaran des de la rasant de la vorera en tots els punts del front de la façana.

En el cas que la tanca sigui contenció de terreny natural, s'admetrà que sigui opaca fins a 1,80 m.

Les tanques entre veïns s'amidaran en tots els punts de la mitgera respecte a la cota resultant de l'adaptació topogràfica del terreny permès per aquesta normativa.

7.- Aparcaments.-

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

8.- Ordenances d'estètica.-

El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, de terra, amb tonalitats suaus o en blanc, evitant-se en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

Es permetrà únicament l'ús de dos materials predominants com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla façana.

ART. 19 Determinacions per a les zones anomenades Residencial Habitatge Unifamiliar Aïllat o Aparellat (RHUAA).-
--

1.- Parcel·lació.-

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten les illes núm. B-4 a B-12, ambdues incloses, de l'esquema d'illes.

S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 600 m² sòl per unitat d'habitatge en la que es pugui inscriure un cercle de 16,00 m. de diàmetre.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.-

Tipus d'ordenació aïllada segons regulació de parcel·la amb caràcter general, i, opcionalment, la modalitat aparellada.

3.- Tipus edificatori.-

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis, aïllat o aparellat.

4.- Del projecte de les edificacions.-

El projecte de les edificacions de cada dos habitatges aparellats - cas d'existir- haurà de ser únic; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats hauran de redactar un projecte únic per els dos habitatges , per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt.

5.- Separacions.-

L'edificació se separarà 3,00 m., com a mínim, del límit de la parcel·la amb les parcel·les veïnes i 5,00 m., com a mínim a vials, dotacions i espais lliures.

6.- Tram.-

El tram estarà compost per l'agrupació d'un màxim de dos habitatges amb el mateix ràfec horitzontal i a la mateixa cota.

7.- Alçada màxima i número de plantes.-

Es fixa en 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis. S'amidarà en cada punt del perímetre de l'edificació des de la cota natural del terreny o, en el seu cas, des de la cota resultant de l'adaptació topogràfica admissible.

8.- Planta baixa.-

És aquella el paviment de la qual se situa entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per dessota de la cota natural del terreny o del pla resultant de l'adaptació topogràfica.

9.- Planta soterrani.-

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en un 15% a la zona del jardí privat, sempre que quedi totalment soterrada.

En qualsevol cas, no haurà de superar les línies de separació a llindars i vialitat.

10.- Ocupació i edificabilitat màxima.-

El sostre edificable màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat neta de 0,55 m²/m² sòl a la superfície de sòl i l'ocupació màxima admesa serà la del 40% de la parcel·la.

11.- Coberta.-

Serà plana, inclinada o mixta. En tot cas, en els habitatges aparellats serà una solució unitària per a cada conjunt de dos habitatges.

12.- Cossos sortints.-

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint que envaeixi les separacions obligatòries.

13.- Garatges.-

El garatge es podrà situar a la planta baixa o a la planta soterrani.

14.- Comptadors.-

Els comptadors aniran encastats als paraments de la tanca de façana sense sobresortir del límit d'aquesta i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la tanca.

15.- Verd privat.-

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepció feta de piscines, barbacoes i pèrgoles. Aquestes (barbacoes i pèrgoles) hauran de respectar les separacions mínimes a llindars.

16.- Usos.-

Solament es permet l'ús residencial habitatge unifamiliar amb garatge particular i usos professionals.

ART. 20 Determinacions per a la zona Residencial Habitatge Unifamiliar en Agrupació. (RHUAG)

1.- Parcel·lació.-

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 17-11-1999):
Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten les illes núm. B-1 a B-3, ambdues incloses, de l'esquema d'illes.

El tamany mínim de la unitat de sòl a l'habitatge agrupat s'estableix al quadre següent:

Nombre d'unitats d'habitatge.	Sòl mínim adscrit (m2sòl).
4 habitatges	1600
5 habitatges	2000
6 habitatges	2400

La parcel·la no serà divisible en altres parcel·les de menor superfície.

2.- Tipus d'ordenació de l'edificació.-

Edificació arrengrada amb línia de façana en posició vinculant, no coincident amb l'alineació de vial.

3.- Tipus edificatori.-

Habitatge unifamiliar agrupat en rengles desenvolupat en dues plantes (PB i un pis) entre mitgeres, amb un mínim de 4 unitats d'habitatge i un màxim de 6 unitats d'habitatge.

4.- Del projecte de les edificacions.-

El projecte de les edificacions de tot el rengle serà unitari sigui quin sigui el nombre d'unitats escollit.

5.- Ocupació i Edificabilitat màximes.-

El sostre edificable màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat neta de 0,65 m2st/m2sòl sobre la superfície de la parcel·la i l'ocupació màxima serà la resultant de l'aplicació del perímetre definit pels restants paràmetres edificatoris (línia de façana, fons de l'edificació i separacions a l'indars).

6.- Línia de façana.-

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 4,00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

7.- Fons de l'edificació.-

La distància màxima del fons de l'edificació serà de catorze metres (14,00 m.) amidats des de la línia de façana.

8.- Alçada màxima.-

Es fixa en 7,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis. S'amidarà des de la cota de vorera al punt mitjà de cada tram.

9.- Planta baixa.-

És aquell el paviment de la qual se situa entre 1,20 m. per sobre i 0,60 m. per dessota de la rasant de la vorera al que dona front l'edificació.

10.- Planta soterrani.-

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.

11.- Coberta.-

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **15-10-97**)

La coberta serà plana, inclinada o mixta. En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle amb les característiques especificades en el punt 4 de l'article 18 d'aquestes ordenances.

12.- Esglaonat de l'edificació.-

El rengle s'organitzarà en trams d'un mínim de dos habitatges cada tram.

13.- Ràfec.-

El ràfec de cada tram serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima (7,50 m.), i se situarà a un màxim de 40 cm. del pla superior del forjat del sostre de la planta primera.

14.- Cossos sortints.-

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat (tribunes) a totes les façanes.

Els cossos sortints oberts (balcons) es permetran tan sols a les façanes davanteres i posteriors, amb un vol màxim d'1,00 m.

S'exceptuaran d'aquesta condició les pèrgoles i altres elements similars destinats a decoració o a protecció solar, que podran estar adossats a la façana posterior amb un vol no superior a 2,5 m., sempre que responguin a un projecte i a una edificació unitaris per a tot el rengle.

15.- Garatges.-

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de **15-10-97** i la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 17 de novembre de 1999)

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui de caràcter privat o que sigui comunitari.

El garatge serà de caràcter privat quan sigui a la planta baixa, un per a cada habitatge, i l'accés es produirà des del front del carrer mitjançant un accés individual per a cada habitatge o bé pel lateral o laterals del rengle i, mitjançant un passadís interior comunitari, s'accedirà a cadascun dels garatges privats.

En el cas que el garatge sigui de caràcter privat i es situï en planta soterrani, amb accés davanter individual, aquesta planta no es podrà situar a una cota inferior a 1.70m en relació amb el vial i les tanques de parcel·la -al vial no tindran una alçada superior a 50 cm. Les portes de garatge es situaran a una distància no inferior a 7 m. des de la línia de façana.

El garatge serà de caràcter comunitari quan sigui soterrat i continu per a tots els habitatges d'un mateix rengle. Tindrà un o dos accessos -entrada i sortida- mitjançant rampa situada en els extrems del rengle.

16.- Baixants vistos.-

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorreran per la façana al llarg de la mitgera.

Podran col·locar-se, bé un baixant per a cada habitatge o bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

17.- Comptadors.-

Els comptadors aniran encastats als paraments de la tanca de façana sense sobresortir del límit d'aquesta i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la tanca.

18.- Verd privat.-

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepció feta de piscina, barbacoes i pèrgoles. Aquestes (barbacoes i pèrgoles) hauran de respectar les separacions mínimes a llindars.

19.- Usos.-

Solament es permet l'ús residencial habitatge unifamiliar amb garatge particular o comunitari i usos artesanals i professionals.

20.- Reculades de l'edificació.-

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, solament es permet a les façanes posteriors.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

21.- Separacions.-ç

(d'acord amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 17-11-1999)

Les agrupacions arrencades se separaran lateralment dels llindars, com a mínim, 4,00 m.

En cas que la solució arquitectònica del garatge comunitari tingui previst accés únic per un lateral del conjunt edificatori, aquesta distància serà com a mínim de 6,00 m.

En cas que la solució arquitectònica del garatge tingui previst accés-entrada i sortida- pels dos laterals del conjunt edificatori, aquesta distància serà com a mínim de 5.00 m.

ART. 21 Determinacions per als sistemes de Dotacions Docent i 'Interès Públic i Social (DD i DIPS).

1.- Definició.-

Aquest sistema comprèn els sòls d'ús i domini públic al servei directe dels ciutadans. S'admet que la gestió d'aquests equipaments, sense perdre la titularitat pública, sigui encomanada al sector privat.

2.- Usos al sistema de Dotació Docent.-

Al Sistema de Dotació Docent s'admetrà l'ús exclusiu d'ensenyament pre-escolar i guarderia.

3.- Usos al Sistema de Dotació d'Interès Públic i Social.-

Al Sistema de Dotació d'Interès Públic i Social s'admetran els usos

- administratiu.
- assistencial.
- sociocultural.
- esportiu.
- comercial.

4.- Ocupació i edificabilitat màxima.-

El sostre edificable màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat neta de 0,60 m²st/m²sòl a la superfície de sòl i l'ocupació màxima admesa serà la del 30% de la parcel·la.

5.- Paràmetres d'edificació.-

Seràn d'aplicació a aquestes claus DD i DIPS els paràmetres de la clau RHUAA per que fa a tipus d'ordenació de l'edificació, separacions, pla de referència, alçada màxima, planta baixa, planta soterrani, coberta, cossos sortints, garatges, comptadors i verd privat.

L'edificació de les diferents dotacions quedarà exceptuada de separar-se del llinar comú només en el cas que es prevegui com a una unitat arquitectònica des de la seva projectació a la seva execució.

ART. 22 Determinacions per al Sistema d'Espai Lliure d'ús Públic (ELLSL i SG2C/ELLSL).

1.- Definició.-

Comprèn els espais d'ús i domini públic destinats a parcs i jardins per a jocs de nens, esbarjo i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la ciutat.

2.- Instal·lació i condicions de l'edificació.-

A).- S'admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica d'esports que siguin compatibles amb l'ús principal.

B).- També s'admetran en qualsevol cas, les instal·lacions dels elements de Serveis Tècnics. En aquest cas, l'alçada màxima de les edificacions serà de 3,5 m., i es garantirà l'assolellament de les àrees enjardinades i de repòs.

ART. 23.- Determinacions per al Sistema de Vialitat i Aparcament de Superfície (VASL i VASG).-

1.- Definició.-

La xarxa viària comprèn les instal·lacions i espais d'ús i domini públic reservats pel sistema viari que tenen com a missió garantir la mobilitat i accessibilitat dins les subàrees urbanes donades, mitjançant les adequades interconnexions, als habitatges i a la resta de les edificacions.

2.- Règim de les instal·lacions.-

A l'espai ocupat per la xarxa viària només és possible la implantació dels serveis urbans que necessària o convenientment hauran d'anar, de forma subterrània o aèria, pel sòl públic adscrit a aquest sistema.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CATORZENA

PLA ESPECIAL DE VIALITAT DE LES ADOBERIES D'IGUALADA.

(D'acord amb el text refós aprovat definitivament per la CUB en sessió de 27/09/1989 i amb la MPPGO referent a la modificació dels límits de l'àmbit d'actuació aprovada definitivament per la CUB en sessió de 27/03/1996)

ASPECTES NORMATIUS.

El PEVAI respecta en tot les Normes Urbanístiques del P.G.O., introduint exclusivament dues matisacions.

Una d'elles fa referència al petit conjunt d'habitatge que es desafecta, i queda qualificat amb clau 16, de verd privat.

L'altra tracta del grau de respecte de la façana del rec. S'estableixen tres nivells d'intervenció, segons el grau d'interès que presenta cada immoble, que de major a menor són:

- Manteniment de façana.
- Conservació parcial de façana com a sòcol.
- Adaptació ambiental.

Aquests tres graus es palesen gràficament i a la Normativa del present Pla.

CAP.I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

ARTICLE 1er. OBJECTE.

Constitueix l'objecte d'aquestes Ordenances la regulació dels aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim de serveis de l'edificació.

ARTICLE 2on. ÀMBIT D'APLICACIÓ.

Les presents Ordenances són d'aplicació a l'àmbit del Pla Especial de Millora Urbana anomenat Pla Especial de Viabilitat de les Adoberies d'Igualada (en endavant PEVAI).

ARTICLE 3er. VIGÈNCIA.

Les presents Ordenances entraran en vigor des de la seva aprovació definitiva, restant aplicables les Normes Urbanístiques del P.G.O, d'Igualada amb caràcter general i amb les matisacions que inclouen les presents.

ARTICLE 4art. INTERPRETACIÓ.

1.- Les present Ordenances s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, amb subordinació a les Normes Urbanístiques dels P.G.O. d'Igualada, atenent fonamentalment a l'esperit, objectius i finalitat del present Pla.

2.- En casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments comunitaris.

3.- A partir de l'aprovació definitiva del PEVAI tindran vigència les alineacions grafiades en el plànol núm. 4 (viabilitat, alineacions i rasants), quedant, doncs, rectificades, si s'escau, les provinents del P.G.O. d'Igualada.

ARTICLE 5è. CODI D'IDENTIFICACIÓ.

Per als fins previstos al Pla Especial, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

CONCEPTE

Sistemes

- Xarxa viària	1
- Parcs i jardins urbans	2
- Equipaments públics, administratiu, sociocultural, religió	3b

Zones

- Verd privat	16
- Industrial edificació contínua	17

CAP. II - REGULACIÓ DETALLADA DELS USOS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ.

II.1 .- Regulació de sistemes.

ARTICLE 6è. LEGITIMACIÓ D'EXPROPIACIONS.

La qualificació de xarxa viària (1), de parcs i jardins urbans (2), i d'equipaments (3b), amb l'ús que tinguin assignat, significa la declaració explícita d'utilitat pública i legitima la seva expropiació.

ARTICLE 7è. PARCS I JARDINS URBANS.

La concreció d'usos públics i col·lectius, edificacions, i l'ordenació detallada, dins les àrees destinades a parcs i jardins urbans, es realitzarà a través dels corresponents projectes tècnics executius, els quals hauran de respectar les pautes assenyalades en les determinacions i documents del PEVAI, i hauran d'ajustar-se a l'establert en les condicions de l'art. 67 de les Normes Urbanístiques del P.G.O. d'Igualada.

ARTICLE 8è. EQUIPAMENTS PÚBLICS.

Es regiran per les condicions expressades a l'art. 69 de les Normes Urbanístiques del P.G.O. d'Igualada.

II.2 .- Regulació de zones.

ARTICLE 9è. ZONA DE VERD PRIVAT.

1.- Correspon a la zona situada entre el nou vial del Rec, el rec existent, i les prolongacions dels carrers de St. Faust i del Sol.

2.- Es regeix per l'art. 79 de les NN UU del P.G.O. d'Igualada.

ARTICLE 10è. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ CONTÍNUA (17).

1.- Es regeix per l'art. 80 de les NN UU del P.G.O. d'Igualada, excepte en allò que fa referència a conservació.

2.- Les edificacions incloses a l'inventari Annex núm. 4 de les NN UU del P.G.O. es regiran pels art, 90 a 94 de les mateixes.

3.- Les edificacions amb front al rec es regiran per l'art. 11è de la present normativa.

ARTICLE 11è. TRACTAMENT DE L'EDIFICACIÓ AMB FAÇANA AL REC.

1.- Al plànol normatiu N7 s'estableixen gràficament els nivells d'intervenció sobre l'edificació amb façana al rec, segons el grau d'interès que presenta cada immoble, que de major a menor són:

- Grau I .- Manteniment de façana.
- Grau II .- Conservació parcial de façana com a sòcol.
- Grau III .- Adaptació ambiental.

2.- Aquests graus no prejudgen l'ús interior de l'edifici, únicament fan referència al nivell de manteniment de la façana.

3.- a) En el grau I no s'autoritzarà la substitució de la façana, excepte en el cas que es presentin garanties tècniques i econòmiques suficients que la nova façana serà rèplica exacta de l'existent, acceptant-se mínimes modificacions per raons funcionals.

b) En el cas que sigui possible una major alçada, per no arribar l'edifici existent a l'altura reguladora màxima, aquest suplement s'efectuarà amb estricta subjecció a la tipologia existent, i amb materials d'acabat adequats a ella.

4.- a) En el grau II les limitacions expressades en el punt anterior (3.a) es limiten al sòcol de l'edificació, on usualment apareixen contraforts.

b) L'edificació per sobre de l'alçada del sòcol s'ajustarà a allò que es diu en el punt anterior (3.b).

5.- En el grau III es pretén mantenir i millorar les condicions ambientals. No hi ha limitacions en quant a l'enderroc de l'edificació existent, però la nova edificació s'adaptarà a les tipologies clàssiques del rec, caracteritzades per l'edificació grau I.

6.- L'Ajuntament podrà instar la restauració o rehabilitació de les façanes compreses al grau I, i sòcols del grau II, fixant a l'efecte, si s'escau, les desgravacions fiscals que consideri en el seu moment.

7.- Com a criteri general, les obres noves, reformes i/o ampliacions s'adaptin a les topogràfiques clàssiques del rec. En particular:

a). Les façanes seran predominantment planes, mantenint proporcions entre buit i ple similars a les dels edificis situats al grau I, i on sempre els buits no superin la meitat dels massissos.

b). Les obertures tindran preferentment format vertical.

c). Els materials de tancament seran d'obra de fàbrica, acabats vistos, arrebossats, o amb revestiments de pedra natural o artificial. Es desaconsellen els acabats metàl·lics i plàstics.

d). Els colors d'acabat s'adaptaran a les gammes totxo, teula, ocre, siena clar i gris pedra predominants al rec.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Els edificis existents o amb llicència anterior a l'aprovació del PEVAI i que resultin disconformes amb ell per superar en alçada, fondària o ocupació les mides permeses en el mateix, o bé resultin amb usos disconformes o prohibits, no es consideren, mentre subsisteixin, fora d'ordenació, essent-hi d'aplicació l'art. 45 de la Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.

Per tant a tots aquells que, per raó del planejament, no hagin d'ésser expropiats, cedits gratuïtament o bé enderrocats, s'hi podran efectuar obres de consolidació, modernització i reforma en el sentit de l'anterior Normativa, a més de les reparacions requerides per raó d'higiene, ornament i conservació, mentre subsisteixin.

SEGONA.- Resta suspesa la concessió de llicències d'edificació, parcel·lació i enderrocament als àmbits assenyalats com de suspensió al "Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències", que s'acompanya com a plànol N-8 del present PEVAI.

Quan el motiu de la suspensió és conseqüència de constituir les determinacions del present PEVAI un canvi en les alineacions respecte les previsions del vigent P.G.O, s'entendrà la suspensió com a total.

Quan el motiu de la suspensió rau en les condicions expressades en l'art. 11è de la Normativa, la suspensió és condicionada, i poden atorgar-se llicències basades en el règim vigent sempre que es respectin també les determinacions d'aquest PEVAI.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUINZENA

P.E. DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 1. CAL FONT. (d'acord amb el text refòs aprovat definitivament per la CUB en sessió de 13/03/1991 i amb la MPPGO aprovada definitivament per la CUB en sessió de 09/03/1994).

El sostre edificable autoritzat pel Pla General, segons l'art, 74 C.1 sobre l'índex d'edificabilitat brut "és d' 1 m2 de sostre per m2 de sòl més un índex complementari de 0,4 m2 de sostre per m2 de sòl destinat a garatges oberts al públic", i en el mateix article, en el punt 4b diu "aquests garatges poden situar-se en soterrani, a l'aire lliure, o bé en planta baixa o planta baixa i pis"; Pel que consegüentment aquest text refòs, un cop incorporats els ajustos de les alineacions vials resulta l'ajust de sostre edificable següent:

Nova nomencl.	Alt	Nº hab. per Unit. arquitect.	Modific.	Sostre. Text Refòs.
Edif. 1	P.B.	34 - ud.	38 - ud.	1.301, -m2.
	3 P.			3.294, -m2.
	4 P.			1.008, -m2.
				5.603, -m2.
Edif. 2	P.B. + 5P.			5.500, -m2.
Edif. 3	P.B. + 5P.			3.168, -m2.
Edif. 4	P.B. + 1P.			1.671, -m2.
Edif. 5	P.B. + 4P.			1.800, -m2.
Edif. 6	P.B. + 3P.	86 - ud.	94 - ud.	1.368, -m2.
Edif. 2º fase. (abans nº 5)		30 - ud.	30 - ud.	7.470, -m2.
		150 - ud.	162 - ud.	26.580, -m2.
Edif. E.P. (abans nº 6) 1.377, -m2				
				27.957, -m2.

La distribució dels 132 habitatges en tres grups en funció de la seva unitat projectual serà la següent:

	<i>Pla Especial</i>	<i>Modificació</i>
Bloc 1	34 - ud.	38 - ud.
Bloc 2-4-5	54 - ud.	58 - ud.
Bloc 3-6	32 - ud.	36 - ud.
	120 - ud.	132 - ud.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETZENA

PEMU LES COMES III

(d'acord amb el PEMU Les Comes III aprovat definitivament per la CUB en sessió de 21/6/95 i de la MPPEMU Les Comes III aprovada definitivament per la CUB en sessió de 17/11/99)

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 Disposicions generals

Art.1 Àmbit territorial d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial de Millora Urbana Les Comes III a la Unitat d'Actuació núm. XVII, a Igualada, segons queda delimitat 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 d'Igualada. En aquest, el sector que aquí s'exposa correspon amb la Unitat d'Actuació núm. XVII.

En tot cas, i per 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'Igualada.

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 Especial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del 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'art. 65.3 del Reglament de Planejament.

Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

Els Estudis de Detall només podran redactar-se sobre un rengle sencer, o bé un grup de rengles, per tal d'evitar situacions particulars dins del mateix grup d'edificacions que es pretén tingui una certa unitat arquitectònica.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les específiques al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 6 Projecte d'Urbanització:

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'actuació. Inclourà també la prolongació del vial de l'Abat Oliva al voltant de la zona d'equipament esportiu de l'Actuació de les Comes I.

També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.

2. El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions del 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 Especial s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Projecte 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 llicència de parcel·lació donat que la parcel·la establerta al plànol núm. 6 del present Pla Especial reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm. 6 que suposi una variació superior al 3% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, l'Institut Català del Sol facilitarà a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 8 Densitat Plurifamiliar:

En les ordenacions plurifamiliars, un mateix promotor podrà acumular o transvasar densitat d'una parcel·la a una altra, sense augmentar, però, la suma de les densitats inicials de les parcel·les afectades.

Així mateix, si una parcel·la ja consolidada no esgota la densitat màxima permesa pel planejament, es podrà transvasar l'excés de densitat a una altra parcel·la del mateix sector, sense augmentar la suma de les densitats inicials de les parcel·les afectades.

Art. 9 Modificacions:

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació d'Igualada, i en el mateix Pla Especial que aquí es desenvolupa i s'ajustarà al que prescriu el títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant Estudis de Detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.

Tampoc 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 3%.

4.2 Règim urbanístic del sòl

Art. 10 Qualificació del sòl:

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla Especial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla Especial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Igualada.

Art. 11 Zones:

Es defineixen les següents zones:

- a) Residencial unifamiliar I (unifamiliar aïllada PB+1)
- b) Residencial unifamiliar II (unifamiliar aparellada PB+1)
- c) Residencial unifamiliar III (unifamiliar en filera PB+1)
- d) Plurifamiliar residencial/terciari PB+4

Art. 12 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema viari
- b) Sistema de parcs i jardins

4.3 Normes particulars a les 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. Pla de referència:

Pla horitzontal teòric a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació o per cada grup de dues vivendes aparellades.

4. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del pla de referència 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 de pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

5. Rengle:

Agrupació continua de dos a més habitatges.

6. Tram:

Agrupació continua d'habitatges arrengrats el ràfec dels quals està a la mateixa cota de nivell.

Cada rengle podrà constar d'un o més trams.

7. 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.

8. Planta baixa:

És la planta d'accés a l'edifici que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixin per a cada zona.

9. Planta soterrani:

És la situada per dessota de la planta que tingui la consideració de planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

10. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11. Fondària edificable:

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera dins la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la línia de façana davantera. La mínima, en tot cas, serà de 7 m.

12. 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.

13. Ocupació de parcel·la:

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per la edificació.

14. Reculades:

Es defineix dos tipus de reculada:

a) La reculada del cos d'edificació que es dóna quan tot l'edifici o 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 dóna quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0.30 m. de l'alineació de l'edificació.

15. cossos sortints:

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per la aplicació 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 vidrat, fix 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 vidrat de damunt de l'ampit.

16 Pla límit de vol:

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquests, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

17 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.

18 Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquests de l'acció directa de la pluja.

19 Verd privat:

Es defineix com a verd privat el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta les edificacions, i la titularitat del qual és privada.

Art. 14 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 a les Normes del Pla General d'Igualada.

2. Alçàries útils:

Planta baixa: mínim 3 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2.80 m en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m².

Planta pis: mínim 2.55 en general i 2.10 a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.

Planta soterrani i entresolat: mínim 2.20 m.

3. Planta soterrani:

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permessa per a cada parcel·la.

4. Coberta:

Les cobertes podran ser planes, inclinades o mixtes, segons s'especifica a cadascuna de les zones.

Per al cas de coberta inclinada aquesta serà a dues vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables, excepte a les ordenacions plurifamiliars que no seran habitables. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol del ràfec, serà de 0.50 m com a màxim. En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0.15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0.15 m de gruix.

En el cas de cobertes mixtes – inclinades amb terrassa plana -, aquestes s'autoritzaran en el sostre de la planta primera. La terrassa se situarà sempre en la vessant a jardí.

La part de la coberta que és inclinada serà a únic pendent, del 30%, amb una llargada màxima de 8.50 m s'inscriurà dins del gàlib màxim permès, no admetent-se cap tipus d'element sobresortint del pla de coberta. La barana de la terrassa serà massissa fins a 0.60 m, essent la resta metàl·lica.

Per sobre del pla de coberta solament podrà sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors i maquinària.

En el cas d'habitatges arrengrats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per els dos habitatges aparellats.

5. Cossos sortints:

Queden prohibits qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit de separació d'obertures i vols a 0.60 m de la mitgera. El vol màxim serà de 0.80 m.

S'exceptuaran d'aquesta condició les pèrgoles i altres elements similars destinats a decoració o a protecció solar, que podran estar adossats a les façanes principals o posteriors amb un vol no superior a 2.50 m., sempre que responguin a un projecte i a una edificació unitaris.

6. Reculades de l'edificació:

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5.00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

7. Tanques:

Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, seran fetes amb material massís fins a una alçada de 0.90 m amidats a la rasant de la vorera al punt on dona front a la mitgera.

Al jardí del darrera les tanques entre veïns tindran 1.80 m. d'alçada màxima sobre nivell de jardí. Seran fetes igualment amb material massís fins a una alçada màxima de 0.90 m. i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1.80 m.

Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i formigó.

8. Aparcaments:

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

9. Guals:

Tots els guals per a vehicles que s'hagin de fer, hauran d'estar formats per peces prefabricades de formigó, tal com s'especifica en el croquis adjunt. L'elecció d'un tipus o d'un altre anirà en funció de l'amplada de la vorera.

10. Ordenances d'estètica:

- a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.
- b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà de maó ceràmic vist. Complementàriament, s'admetrà l'ús d'un altre material únic.
- c) Tota paret mitgera que, per efectes de la reculada dels cossos de l'edificació o pel esglaonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos de les façanes. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

11. Jardins privats:

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades com a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment, els projectes dels quals s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

La cota del jardí posterior se situarà, com a màxim, a 1.20 m. per dessota de la cota del paviment de la planta baixa.

12. Projectes unitaris:

Quan el projecte d'un rengle d'habitatges en filera, de cada dos habitatges aparellats o de cada habitatge aïllat o plurifamiliar sigui únic, es podrà variar o ajustar algunes de les determinacions particulars de cada zona, respectant sempre, però, l'ocupació, l'alçada, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Igualada i l'informe favorable del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl.

Art.15 Determinacions per a les zones unifamiliars I i II (unifamiliar aïllada i aparellada de PB+1)

1. Parcel·lació:

Les determinacions contingudes en aquest articles afecten les zones Residencial Unifamiliars I i II del plànol de zonificació.

S'estableixen les següents amplades mínimes de parcel·la:

Zona residencial unifamiliar aïllada :10.00 m.

Zona residencial unifamiliar aparellada : 8.00 m.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació aïllada o aparellada segons alineació de vial retirada 5.00 m d'aquest. L'espai no edificable es destinarà a jardí i accés al garatge. No s'hi permetran edificacions auxiliars.

3. Tipus edificatori:

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més una planta pis i un sota coberta edificable en un 30% de la superfície de la planta tipus, aïllats o aparellats, fent una unitat de composició arquitectònica.

4. Del projecte de les edificacions:

El projecte de les edificacions de cada dos habitatges aparellats haurà de ser únic; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats hauran de redactar un projecte únic per

als dos habitatges, per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt, tot i que es puguin construir en dues fases.

Aquesta condició no obliga a edificacions idèntiques, però sí a mantenir un ràfec unitari i proporcions similars dels buits de façana. Els materials de façana sí que seran, en tot cas, absolutament idèntics amb els mateixos acabats i colors, per tal de mantenir, com s'ha indicat, la unitat compositiva de conjunt.

5. Alineació de l'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a la alineació de vial, situada a 5.00 m. d'aquesta. Les façanes davanters de l'edificació coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6. Separacions:

Les edificacions se separaran, com a mínim dels límits laterals de les parcel·les, les distàncies determinades al plànol núm. 6 -Parcel·lació- del present Pla Especial, essent el criteri general el següent:

Zona residencial unifamiliar aïllada:	2.00 m.
Zona residencial unifamiliar aparellada:	3.00 m.

S'exceptuarà d'aquesta condició les separacions indicades a l'esmentat plànol.

7. Fondària edificable:

Les fondàries edificables màximes seran les de l'alineació de façana o l'alineació de l'edificació de :

Zona residencial unifamiliar aïllada:	12.00 m.
Zona residencial unifamiliar aparellada:	14.00 m.

8. Tram:

El tram estarà compost per l'agrupació d'un màxim de dos habitatges amb el mateix ràfec horitzontal i la mateixa cota.

9. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota de la vorera en el punt mitjà de cada parcel·la; en el cas que es tracti d'habitatges aparellats haurà de ser en el punt mitjà de cada unitat (s'entén per unitat les dues parcel·les que conformen els habitatges aparellats).

10. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 7.50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis. S'amidarà des del pla de referència, en el punt mig del front de façana dels habitatges aïllats i en el punt mig de front de les dues façanes dels habitatges aparellats.

11. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre dos plans situats a 1.20 m. per sobre i 1.60 m. per sota del pla de referència.

12. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes.

13. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

14. Coberta:

La coberta serà plana, inclinada o mixta. En tot cas, en els habitatges aparellats serà unitària per a cada conjunt de dos habitatges.

15. Esglaonat de l'edificació:

No es permetrà cap tipus d'esglaonament en el ràfec dels habitatges aparellats; la diferència de cota produïda pel terreny estarà assumida per l'espai de separació entre les edificacions.

16. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a la planta baixa i la planta pis de qualsevol tipus de les façanes del carrer i laterals. Els cossos sortints oberts o en galeria es permetran a la façana posterior amb un vol màxim de 1.80 m.

Es fixa el pla límit lateral de vol a 0.60 m. de la mitgera comú. S'entén per pla límit de vol aquell pla teòric que limita la separació mínima d'obertures amb la mitgera. S'exceptua d'aquesta condició la planta baixa al carrer.

17. Garatges:

El garatge es podrà situar a la planta baixa o a la planta soterrani. Els accessos a aquest s'hauran de produir al front de façana i se situaran a banda i banda de la mitgera comú.

18. Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorreren per la façana sense perdre verticalitat.

Podran colorar-se bé un baixant per a cada parcel·la o bé per als habitatges aparellats, un per a cada dues.

19. Comptadors:

Els comptadors s'hauran de situar bé als habitatges o bé a la part massissa de la tanca del carrer; en qualsevol cas aniran encastats als parament de la façana corresponents sense sobresortir dels límits d'aquest i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

20. Usos:

Solament es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanals i professionals sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

Art. 16 Determinacions per a la zona Residencial Unifamiliar (Unifamiliar en filera PB+1)

1. Parcel·lació:

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona d'ordenació Residencial Unifamiliar III del plànol de zonificació.

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 5.80 m.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació arrengrada segons alineació de vial retirada 5 m. d'aquest. L'espai davanter es destinarà a jardí i accés garatge.

3. Tipus edificatori:

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més planta pis i sota coberta edificable en un 30% de superfície en planta tipus.

4. Del projecte de les edificacions:

El projecte de les edificacions de cada rengle serà preferentment unitari. En el cas que un rengle tingui dos o més propietaris seran d'aplicació les determinacions particulars del punt 19 del present article. El primer habitatge construït marcarà, a més a més, la pauta dels altres quant a la proporció i el ritme dels forats, cossos sortints, ràfecs i baranes, a fi i efecte d'assolir una coherència en la totalitat del rengle.

5. Alineació de l'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial situada a 5.00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6. Fondària edificable màxima:

La fondària edificable màxima serà de 12.00 m. des de l'alineació de façana o alineació d'edificació.

7. Pla de referència:

El pla de referència coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mitjà de cada tram.

8. Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 7.50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis. S'amidarà des del pla de referència, en el punt mig de cada tram.

9. Planta Baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà entre 1.20 m per sobre i 0.60 m per dessota del pla de referència de la façana a carrer.

10. Planta soterrani:

Es permetran una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2.00 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la.

11. Coberta:

La coberta serà inclinada o mixta. En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle, amb les característiques especificades en el punt de cobertes de les determinacions comuns per a zones i sistemes d'aquestes ordenances. En el cas que el rengle hi hagin dos o més propietaris, la coberta serà la determinada al punt 19 d'aquest article.

12. Esplaonat de l'edificació:

Cada rengle s'organitzarà com a mínim en els trams grafats en el plànol núm. 6 de Parcel·lació i Ordenació de l'Edificació del present Pla Especial.

13. Ràfec:

El ràfec de cada tram serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima (7.50 m.) i se situarà a un màxim de 40 cm. del pla superior del forjat del sostre de la planta primera.

14. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints oberts o en galeria es permetran tant sols a les façanes posteriors, respectant una separació respecte dels partions laterals de 0.60 m per cada banda. El vol màxim serà de 0.80 m.

15. Garatges:

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui de caràcter privat a que sigui comunitari. Es podrà situar a la planta baixa o al soterrani.

El garatge serà de caràcter privat quan sigui a la planta baixa o soterrani, un per a cada habitatge. Si és soterrani l'accés es produirà des del front del carrer mitjançant una rampa individual per a cada habitatge, o aparellada per a cada dos. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà, tal i com queda definit en aquesta normativa, a 1.20 m. com a màxim per sobre del pla de referència.

El garatge serà de caràcter comunitari quan sigui soterrat i continu per a tots els habitatges d'un mateix rengle. Tindrà un sol accés mitjançant rampa situada a un extrem del rengle. Tindrà un sol accés mitjançant rampa situada a un extrem del rengle, o entre dos rengles, amb rampa comunitària per els dos.

16. Baixants vistos:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorreren per la façana al llarg de la mitgera.

Podran col·locar-se, bé un baixant per a cada parcel·la o bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

17. Comptadors:

Els comptadors aniran encastats, bé a la part massissa de la tanca del carrer, o bé als paraments de la tanca corresponent, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana, o bé al disseny de la tanca.

18. Usos:

Solament es permet l'ús residencial amb garatge particular i usos artesanals i professionals sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors.

19. Composició de les edificacions:

Cas que cada rengle tingui un projecte únic per tot el conjunt, la composició de les edificacions serà lliure, respectant els paràmetres anteriors.

Si el rengle no té un únic projecte, s'estaran a més a més, les següents determinacions particulars:

a) Edificacions:

El material de les façanes, tant si és de càrrega com de revestiment, serà de maó ceràmic vist, de color vermell, de 5 cm. de gruix, preferentment manual o semi manual. Complementàriament s'admetrà l'ús d'un altre material únic.

Les obertures - accessos, finestres i balcons- se situaran dins dels gàlibs grafiats en el plànol d'ordenació adjunt.

b) Cobertes:

La coberta serà inclinada, a dues vessants, la teula vermella, amb un pendent del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar un màxim de 0.50 m. respecte del pla de façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta i ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0.15 m de gruix.

A la vessant del jardí es podran inserir terrasses en la coberta, sense superar, però, el 30 % de la superfície total de coberta. Aquestes terrasses es trobaran dins el gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana o element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici. Se separaran 0.60 dels veïns i 1.20 m. del pla de façana.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors i maquinària.

c) Tanques:

La tanca als carrers serà massissa, feta amb el mateix tipus d'obra vista que les façanes, amb una alçada amidada al centre de cada tram a la vorera del carrer, de 0.90 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica del tipus especificat en el gràfic adjunt.

El color de la porta serà blanc.

La tanca entre veïns al jardí davanter serà igualment massissa i d'obra vista. Transcorrerà continua i horitzontal a la mateixa cota que la descrita per la tanca del carrer.

Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1.80 m. d'alçada màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0.90 m. i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1.80 m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Art. 17. Determinacions per a la zona plurifamiliar residencial/terciària PB+3/PB+4
(d'acord amb la MPPEMU Les Comes III aprovada definitivament per la CUB en sessió de 17/11/99)

1. Parcel·lació:

Es defineix com a parcel·la mínima residencial la que, en plantes pis, tingui una cabuda per a un màxim de cinc habitatges, o 520 m² edificables en plantes pis.

2. *Tipus d'ordenació de l'edificació:*

Edificació en bloc aïllat segons els gàlils màxims definits al plànol d'ordenació d'aquesta Modificació. Aquests gàlils no es podran ultrapassar en cap cas. S'admetran, tan sols, porxos o marquesines en planta baixa, i els cossos sortints oberts (balcons o terrasses) a les plantes pis. La volada màxima serà, en tot cas, d'un metre.

3. *Tipus edificatori:*

- Avinguda d'Europa :

Blocs aïllats amb sòcol comercial en planta baixa i quatre plantes pis destinades a usos residencials o terciaris.

- Carrer Serra i Constançó :

Blocs aïllats de planta baixa i tres plantes pis destinats a usos residencials o terciaris.

4. *Alçada i nombre de plantes:*

- Blocs amb front a l'avinguda d'Europa :

Es fixa en 15,80 m, corresponents a la planta baixa comercial i quatre plantes pis (més cobertes inclinades d'un pendent màxim del 30%, arrencant de totes les arestes exteriors, o cobertes planes).

- Blocs amb front al carrer Serra i Constançó :

Es fixa en 12,40 m. , corresponents a planta baixa i tres plantes pis (més cobertes inclinades d'un pendent màxim del 30%, arrencant de totes les arestes exteriors o cobertes planes). L'alçada s'amidarà des de la cota de planta baixa, que podrà situar-se 1,00 m. per sobre o per dessota de la cota de la vorera.

La planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3,00 m. quan els usos siguin no residencials. Cas contrari, l'alçada lliure mínima serà de 2,55 m.

Les plantes pis tindran una alçada lliure mínima de 2,55 m.

5. *Planta soterrani:*

Admesa dins de l'àmbit de la parcel·la.

6. *Garatge:*

Obligatori un mínim d'una plaça per habitatge, i una per cada 200,00 m² comercials.

7. *Verd privat :*

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. El projecte d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

8. *Usos:*

- Blocs amb front a l'avinguda d'Europa :

Residencial i oficines en planta pis; comercial, oficines i garatge en planta baixa i garatge en plantes soterrànies. S'exclou expressament l'ús de discoteca, saló de festes i l'ús industrial,

- Blocs amb front al carrer Serra i Constançó :

Residencial i oficines a planta pis; residencial, oficines i garatge en planta baixa i garatge en plantes soterrànies.

Art. 18 Determinacions per el sistema d'espais verds:

1. Edificació:

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant estacions transformadores i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 5%.

2. Usos:

Es permeten solament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

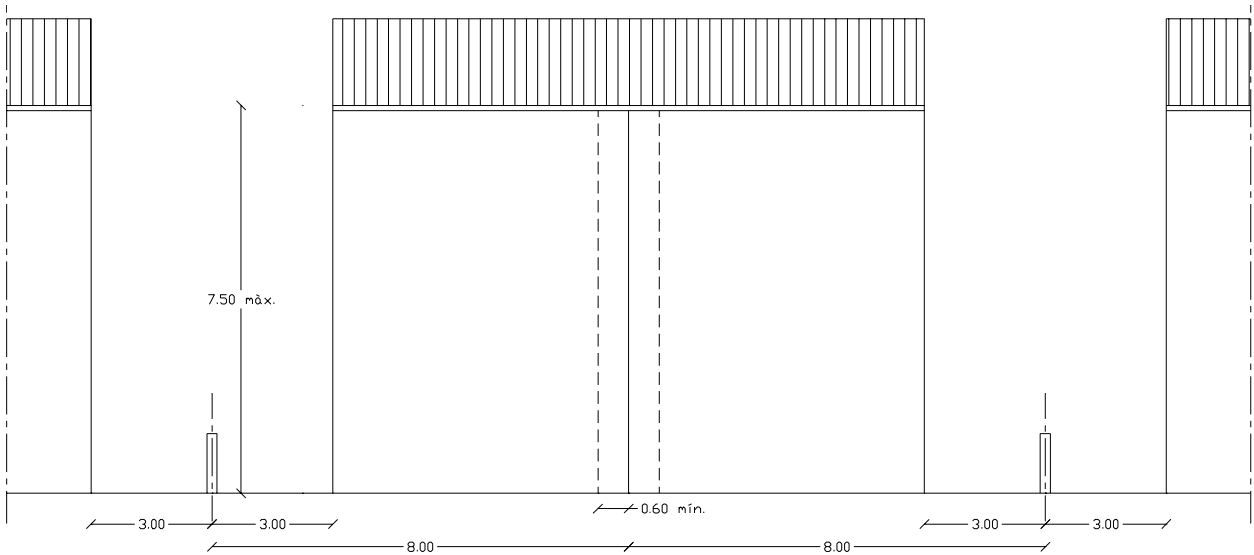
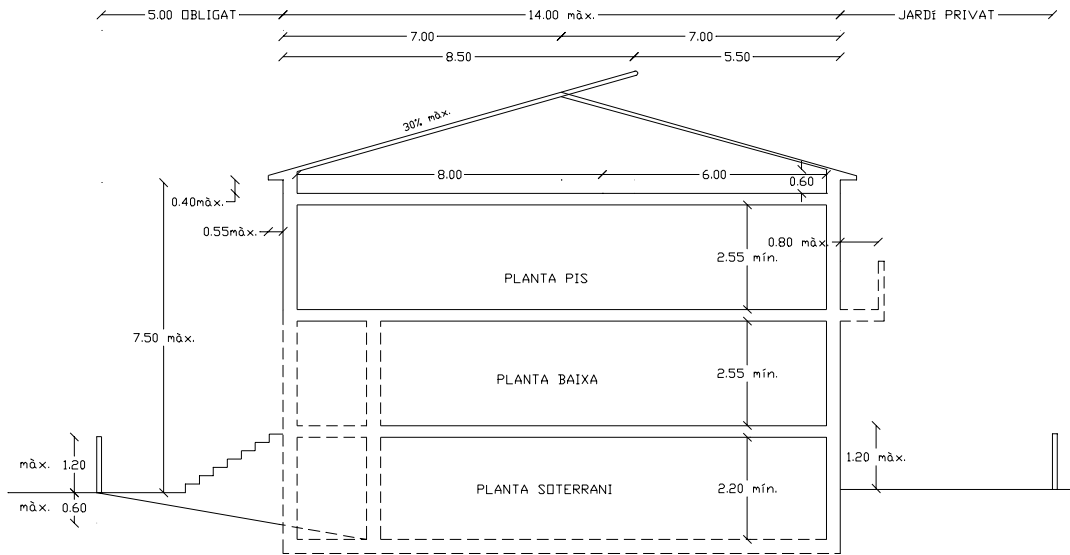
Art. 19 Disposicions addicionals:

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 de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells en que les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

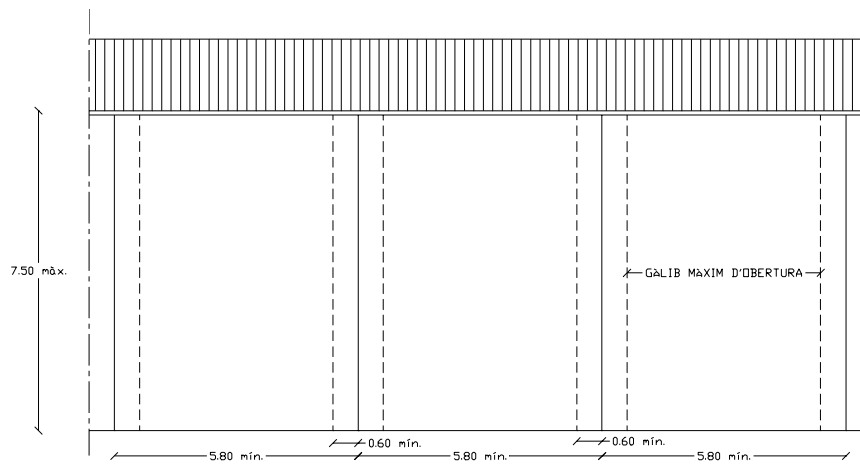
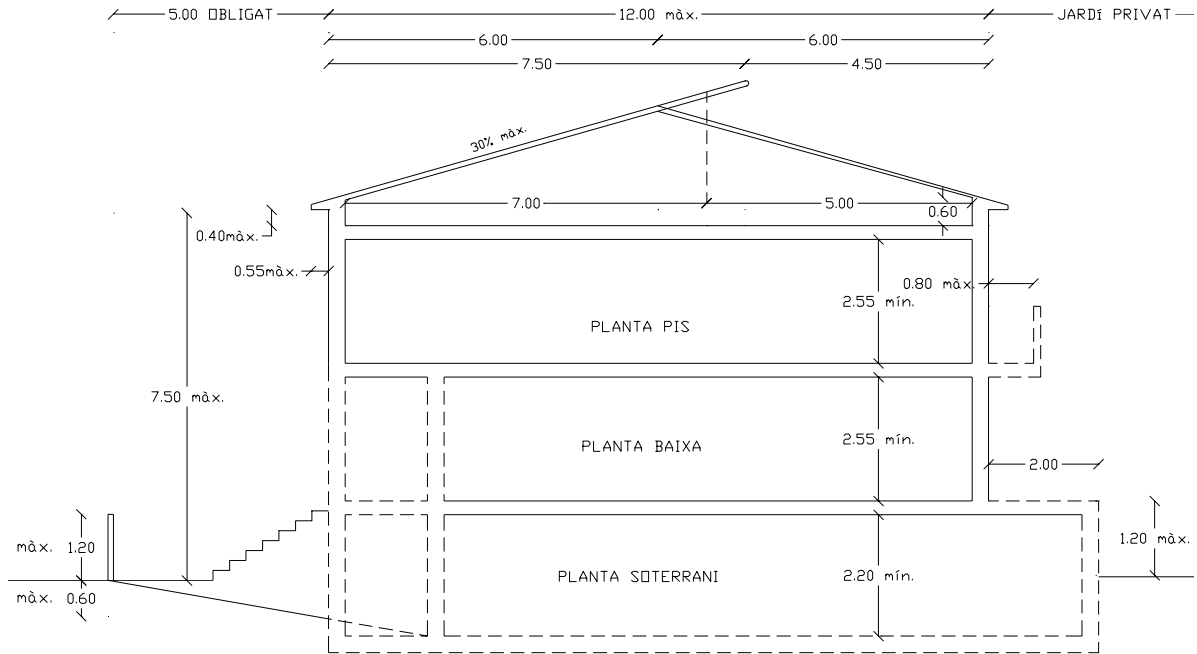
Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i d'Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7, i 8 de la Llei d'Habitatges núm. 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses, que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

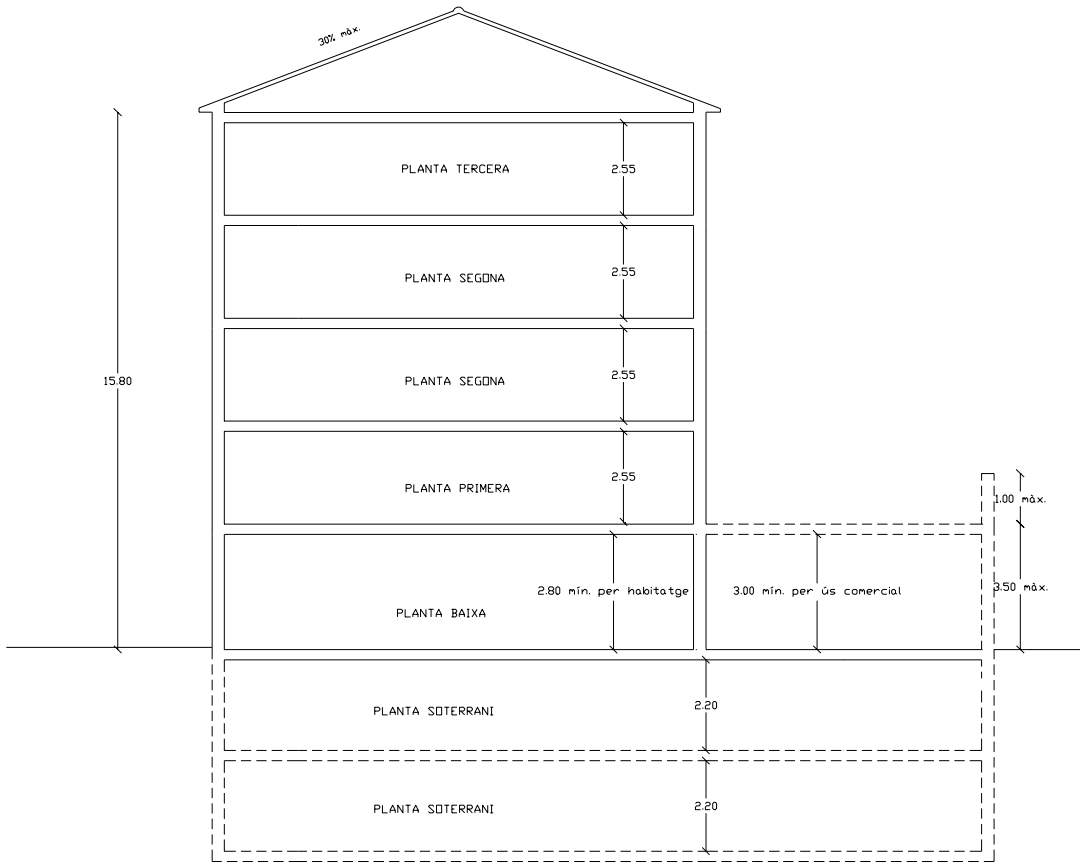
**ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR II
(UNIFAMILIAR APARELLADA PB + 1)**



**ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR III
(UNIFAMILIAR ARRENGLERADA PB + 1)**



ESQUEMA REGULADOR PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL/TERCIARI PB+4



DISPOSICIÓ ADDICIONAL DISSETENA

ORDENANÇA REGULADORA DELS ESPAIS SOTACOBERTA i DELS ESPAIS EDIFICABLES DAMUNT DE COBERTES PLANES

(aprovada definitivament per la CUB en sessió de 22/7/03)

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el municipi d'Igualada

Article 2. Objecte

Aquesta ordenança té per objecte regular, dins les determinacions del Pla general d'ordenació d'Igualada de les edificacions que se situen en zones d'ordenació, segons alineació a vial i ordenació aïllada, les golfes o espai sotacoberta dels edificis i, en particular, les condicions d'accessibilitat i de destinació.

Alhora, també es regulen els espais edificables damunt de cobertes planes.

Article 3. Marc legal

Aquesta ordenança desenvolupa i modifica els articles 38.2.a) -Paràmetres reguladors ordenació segons alineacions de vial- i article 39.C -Paràmetres reguladors ordenació edificació aïllada- de les Normes Urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada.

CAPÍTOL II

Definició de conceptes

Article 4. Golfes o espai sotacoberta

1. S'entén per golfes o espai sotacoberta aquell volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta d'aquesta (fig. 1 i fig. 2), les característiques del qual són les que es desprenen de l'aplicació de l'altura reguladora màxima, la profunditat edificable màxima, el pendent màxim de la coberta i la distància màxima entre el darrer forjat i l'inici de la coberta.
2. Als efectes d'aquesta norma, es distingeix entre:
 - a) **ESPAI SOTACOBERTA OCUPABLE.** Aquells en què l'espai es destina bé a dependències auxiliars de caràcter comunitari de l'edifici (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors), be a dependències auxiliars de caràcter individualitzat (trasters).

- b) **ESPAI SOTACOBERTA COMPLEMENTARI.** Aquells en què l'espai és complementari dels habitatges situats a la planta immediatament inferior, sense que puguin formar un habitatge independent.

Article 5. Vol màxim dels ràfecs

Es regula d'acord amb l'article 37 -Paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació- de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada. Concretament els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 45 cm. per als carrers, o separació real o virtual dels màxims perímetres permesos d'ocupació de les edificacions quan siguin inferiors a 20 m., i fins un màxim de 90 cm. quan siguin igual o superiors a 20 m.

Article 6. Gàlib virtual màxim

És el perfil configurat per la màxima fondària edificable i les línies virtuals de les cobertes inclinades de pendent igual o inferior al 30% amb les línies d'arrencament situades a l'alçària reguladora màxima i sobre el pla de façana.

En tots els casos, l'alçada de la part més alta del carener virtual quedarà limitada a 3,20 m. respecte a l'alçada reguladora màxima (fig 4) i la seva posició sempre s'haurà de considerar ubicada a una distància equidistant de les línies d'arrencament dels plans de coberta que el configuren.

CAPÍTOL III

De les golfes o espais sotacoberta inclinada

Secció primera. Del règim de propietat

Article 7. Entitats en el règim de propietat horitzontal

1. Els espais sotacoberta ocupables que es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari de l'edifici tindran, a tots els efectes, la consideració d'espais comuns de l'edifici.
2. Els espais sotacoberta ocupables que es destinin a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, a l'hora d'efectuar la divisió en règim de propietat horitzontal de l'immoble, hauran de quedar vinculats a un habitatge i/o local dels que configuren l'edifici, de forma que cadascun d'ells quedi adscrit permanentment, com a màxim, a una dependència.
3. Els espais sotacoberta complementaris, a l'hora d'efectuar la divisió en règim de propietat horitzontal de l'immoble, hauran de formar una única entitat –física i registral- amb els habitatges situats a l'última planta de l'edifici.

En conseqüència, l'espai sotacoberta complementari i l'habitatge configuraran una única entitat de caràcter indivisible, amb un únic coeficient de propietat dins del règim de divisió de propietat horitzontal de l'edifici i amb una única inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 8. Llicència de primera ocupació

1. Per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, serà necessari aportar al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Igualada l'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal.
2. Quan l'espai sotacoberta sigui ocupable, en l'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal es reflectirà si l'espai és un element comú o està vinculat a un habitatge i/o local dels que configuren l'edifici. En aquest darrer cas s'especificarà expressament que té l'ús de traster.
3. Quan l'espai sotacoberta sigui complementari, en l'escriptura indicada es reflectirà que aquest forma una única entitat de caràcter indivisible amb l'habitatge immediatament inferior, amb un únic coeficient de propietat.

Secció segona. Del règim urbanístic

Article 9. Edificabilitat

De la superfície total dels espais sotacoberta complementaris computarà com a superfície edificable aquella part l'alçada lliure interior de la qual sigui igual o superior a 180 cm (1.80 m.).

En tots els casos, la superfície edificable computable dels espais sotacoberta complementaris es tindrà en compte per als càlculs del nombre de places d'aparcament i del dimensionament de les vies d'evacuació de l'edifici.

Article 10. Usos admesos

A les golfes o espais sotacoberta ocupables i a les golfes o espais sotacoberta complementaris s'admetran els usos permesos per les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació a cada zona.

Article 11. Destinació

1. La destinació de les golfes o espais sotacoberta ocupables es limita al seu ús bé com a dependències auxiliars de caràcter comunitari de l'edifici (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors), be a dependències auxiliars de caràcter individualitzat (trasters).
2. La destinació de les golfes o espais sotacoberta complementaris es limita al seu ús com a sales, habitacions o cambres higièniques, excloent-ne la cuina.

En qualsevol cas, l'habitatge de la planta immediatament inferior haurà de tenir la consideració d'habitatge complert, d'acord amb la definició de l'annex del Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis.

Article 12. Accessibilitat

1. Les golfes o espais sotacoberta ocupables hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici, mitjançant l'escala comunitària.
2. Les golfes o espais sotacoberta complementaris, amb la finalitat de garantir la impossibilitat d'independització d'aquest espai, només podran tenir accés des de l'habitatge inferior.
3. En ambdós supòsits -golfes ocupables i complementàries-, l'ascensor no podrà tenir accés al nivell de l'espai sotacoberta.

Article 13. Condicionaments funcionals

1. En el supòsit de golfes o espais sotacoberta ocupables destinats a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, la superfície edificada computable de la dependència sota coberta no podrà superar la quinzena part de la superfície construïda de l'habitatge o local al qual estigui vinculada.
2. Quan les golfes o espais sotacoberta siguin complementaris, com a mínim les 2/3 parts de la superfície útil de la unitat s'haurà de desenvolupar a l'habitatge ubicat a l'última planta.

En el cas que la unitat esmentada es destini a l'ús d'habitatge, el programa funcional que s'haurà de desenvolupar a l'última planta o part d'ella estarà configurat, com a mínim, per les peces següents:

- Vestíbul
- Sala-menjador dimensionada d'acord amb el Decret 28/1999.
- Cuina
- Bany
- 1 Dormitori de 10 m² de superfície útil mínima on sigui inscribible un cercle de 2,60 m de diàmetre.

Article 14. Condicionaments de l'edificació

1. Les cobertes inclinades mantindran un únic pendent uniforme en cada vessant, no admetent-se discontinuïtats ni canvis de pendent excepte a les edificacions de la zona ciutat jardí.
2. En vertical, la línia d'arrencament, real o virtual, de la coberta se situarà com a màxim a 60 cm. (0,60 m.) damunt el forjat pla que configuri el sostre de l'última planta de l'edifici. Horitzontalment, la posició màxima de la línia d'arrencament, real o virtual, de la coberta vindrà determinada pel vol màxim dels ràfecs en cada cas (fig 5).

La limitació en vertical de la posició de la línia d'arrencament de coberta continguda al paràgraf anterior no serà d'aplicació en els casos que l'espai sotacoberta i el de l'última planta de l'edifici o part d'ella configuren un sol volum (fig 3).

En cap cas, la línia d'arrencament de la coberta superarà l'alçada reguladora màxima determinada per les Normes urbanístiques del PGO o del planejament executiu que el desenvolupi

3. El pendent màxim de la coberta, quan la línia d'arrencament se situï en la posició més extrema possible, en cap cas superarà el 30%.

L'alçada màxima que podrà assolir la part més alta de l'element estructural que configuri el carener de coberta respecte del pla horitzontal que contingui la línia d'arrencament de coberta a l'alçada reguladora màxima serà de 3,20 m (320 cm) (fig. 4)

Tota l'edificació entre mitgeres amb tractament de coberta inclinada tindrà com a mínim dues línies d'arrencament de coberta i tantes com façanes.

A les edificacions aïllades amb coberta inclinada no es limita el nombre de pendents, sempre que el volum de la coberta quedi inclòs dins el gàlib d'una coberta virtual situada a l'alçada reguladora màxima quines arrencades respectin les separacions mínimes als diferents llindars.

4. L'espai interior de les golfes complementàries o el de les peces que resultin de la seva compartimentació, rebran llum i ventilació de l'exterior a través de les obertures practicades als paràmetres verticals. Quan això no sigui possible, es podran practicar obertures al pla de coberta de forma que la superfície d'il·luminació quedi compresa entre una dècima i una quinzena part de la superfície en planta de la peça il·luminada. La superfície de ventilació podrà ésser reduïda fins 1/3 de la il·luminació. En tots els casos, aquestes obertures protegiran l'àmbit del carener de coberta i se situaran a una distància mínima de 2m. d'aquell (fig. 5).
5. Els edificis amb tractament de coberta inclinada podran contenir superfícies de coberta plana fins un màxim del 25 % de la superfície construïda de l'última planta amb les prescripcions següents:
 - a) La distància horitzontal mínima entre la línia d'arrencament de la coberta inclinada i l'espai conformat com a coberta plana serà de 2 m. (fig. 5).
 - b) La zona de protecció del carener de coberta estarà delimitada pels plans verticals situats a una distància de 2 m. a cada costat del carener (fig. 5).
 - c) El menor ampit resultant tindrà com a mínim 1m. d'alçada mesurat en vertical des de la cara superior del paviment de la coberta plana (fig. 5).
 - d) Els espais conformats com a coberta plana permetran en tots els casos la inscripció d'un cercle de 2 m. de diàmetre (fig. 5).
 - e) L'amplada màxima de l'espai o de cadascun dels espais conformats per a coberta plana serà de 6 m. (fig. 6).
 - f) El 25% de coberta plana respecte de la superfície de l'última planta es distribuirà proporcionalment en tants vessants com tingui la coberta.

- g) La separació mínima entre espais conformats com a coberta plana serà de 2 m. La separació mínima d'aquests espais amb el pla lateral de façana de l'última planta de la mitgera de l'edifici en el seu cas i del carener lateral serà d'1 m. com a mínim (fig 6).

El percentatge del 25 % i els apartats a), b) i g) no s'aplicaran en les parcel·les que comptin amb un front de façana igual o inferior a 10 m. i amb una profunditat edificable mínima inferior a 14 m.

CAPÍTOL IV

Dels espais edificables damunt de cobertes planes

Secció primera. Del règim de propietat

Article 15. Entitats en el règim de propietat horitzontal

Els espais edificables damunt de cobertes planes quan es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari tindran la consideració d'espais comuns de l'edifici a tots els efectes.

Els espais edificables damunt de cobertes planes quan es destini a dependències auxiliars de caràcter individualitzat quedaran vinculats a un habitatge i/o local dels que configuren l'edifici de forma que, com a màxim, quedi adscrita una dependència a cadascun d'ells.

Secció segona. Del règim urbanístic

Article 16. Edificabilitat

De la superfície total dels espais edificables damunt de cobertes planes ubicats damunt de la coberta computarà com a superfície edificada aquella part l'alçada lliure interior de la qual sigui igual o superior a 180 cm. (1,80 m).

Article 17. Usos admesos. Destinació

Als espais edificables damunt de cobertes planes, els usos permesos per les Normes urbanístiques del PGO per a cada zona quedaran limitats a dependències auxiliars destinades exclusivament i indistintament a safareigs, estenedors, trasters, allotjament de maquinària i badalots d'escala.

En cap cas, aquests espais no podran tenir la consideració de complementaris-habitables.

Article 18. Accessibilitat i condicionaments funcionals

1. Els espais edificables damunt de cobertes planes, es destinin a dependències auxiliars de caràcter comunitari o a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici, mitjançant l'escala comunitària.

En cap cas, no podran tenir accés mitjançant ascensor. Igualment, en cap cas, no es podrà establir una comunicació interior entre l'última planta i els espais ocupables damunt la coberta de l'edifici.

2. En els espais edificables damunt de cobertes planes que es destinin a dependències auxiliars de caràcter individualitzat, la superfície edificable de la dependència no podrà superar la quinzena part de la superfície construïda de l'habitatge o local al qual estigui vinculada.

Article 19. Condicionaments de l'edificació

1. Els edificis amb tractament de coberta plana podran contenir superfícies d'espais ocupables a sobre d'aquesta fins un màxim del 25% de la superfície construïda de l'última planta (fig 7) amb les prescripcions següents:

- a) El volum ocupat pels espais ubicats a sobre de coberta quedarà comprès en el gàlib virtual màxim (fig 7). D'aquesta limitació només restaran excloses les dependències auxiliars de caràcter comunitari destinades a badalot de l'escala principal de l'edifici i a caixa d'ascensors (fig 8).
- b) La superfície de coberta inclinada que podrà contenir un edifici tractat amb coberta plana no superarà el 25% de la superfície construïda a l'última planta de l'edifici i se situarà al centre de la coberta. La superfície de coberta inclinada es mesurarà segons la projecció vertical d'aquesta sobre el pla horitzontal de coberta.

2. A la zona Nucli Antic no s'admet aquest tipus de coberta.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Estudi de volumetria

Si l'aplicació d'aquesta ordenança fos causa d'un perjudici evident pels interessos urbanístics, com ara l'aparició de mitgeres al descobert o notables diferències de gàlib entre cobertes veïnes i d'altres d'especial excepcionalitat, es podrà tramitar un Estudi de volumetria proposant una solució que, sense augmentar l'edificabilitat, resolgui la situació excepcional.

Segona. Disposició derogatòria

En tot el que sigui discordant el planejament vigent amb el contingut d'aquesta ordenança es considera derogat.

ORDENANÇA REGULADORA DELS ESPAIS EDIFICABLES DAMUNT L'ÚLTIMA PLANTA DELS EDIFICIS
ESPAIS EDIFICABLES SOTA COBERTES INCLINADES

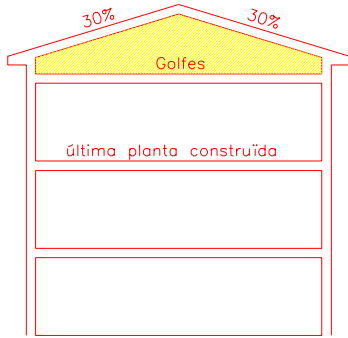


Fig. 1

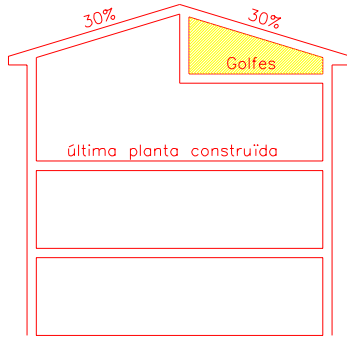


Fig. 2

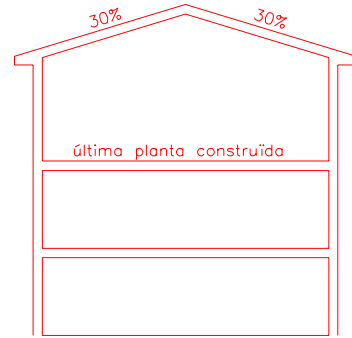


Fig. 3

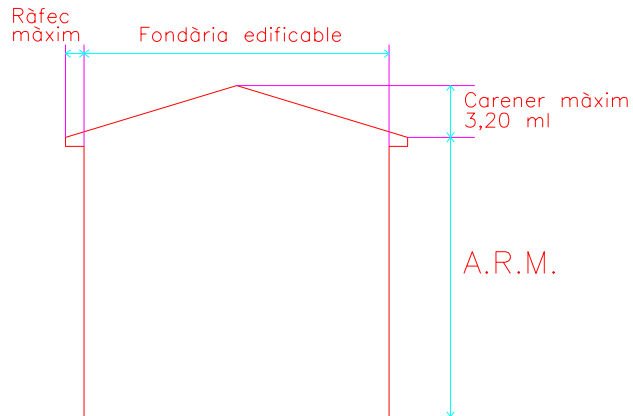


Fig. 4

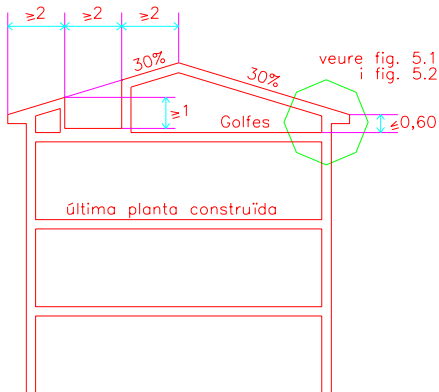


Fig. 5

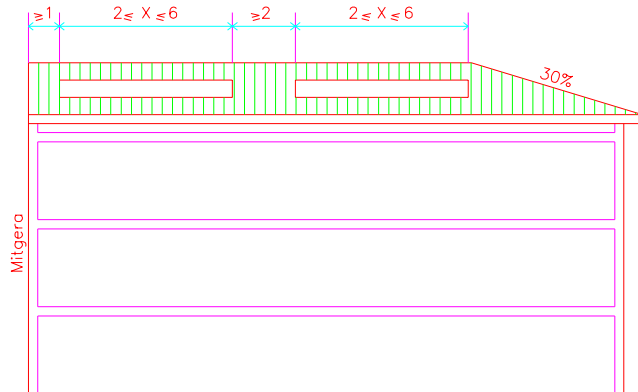
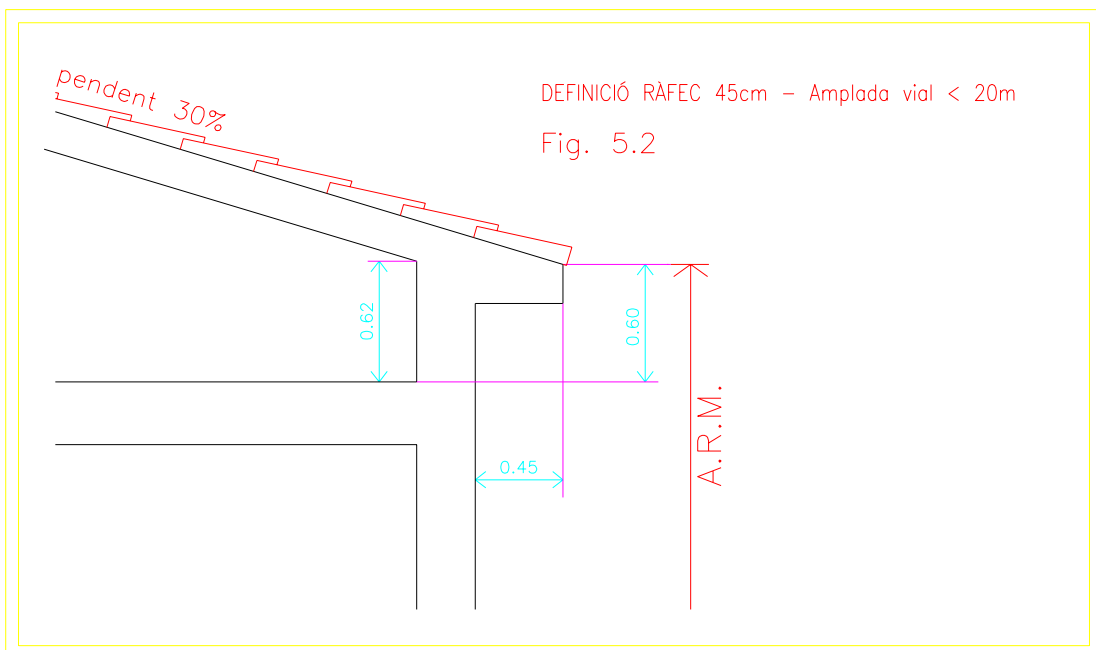
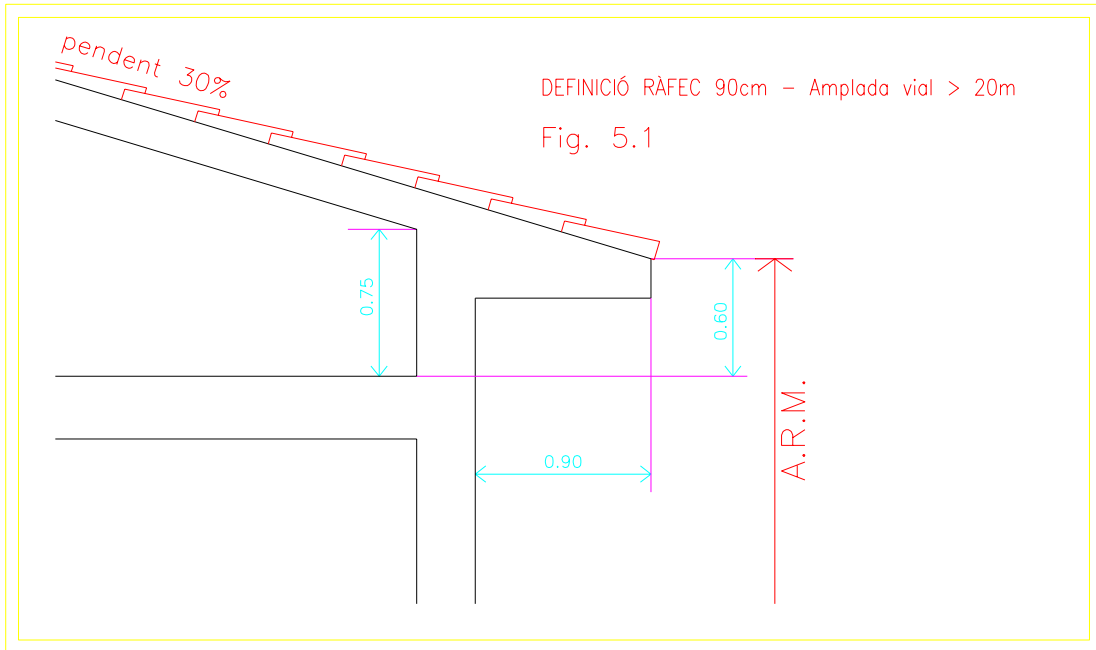


Fig. 6

ORDENANÇA REGULADORA DELS ESPAIS EDIFICABLES DAMUNT L'ÚLTIMA PLANTA DELS EDIFICIS
ESPAIS EDIFICABLES SOTA COBERTES INCLINADES



ORDENANÇA REGULADORA DELS ESPAIS EDIFICABLES DAMUNT L'ÚLTIMA PLANTA DELS EDIFICIS
ESPAIS EDIFICABLES DAMUNT DE COBERTES PLANES

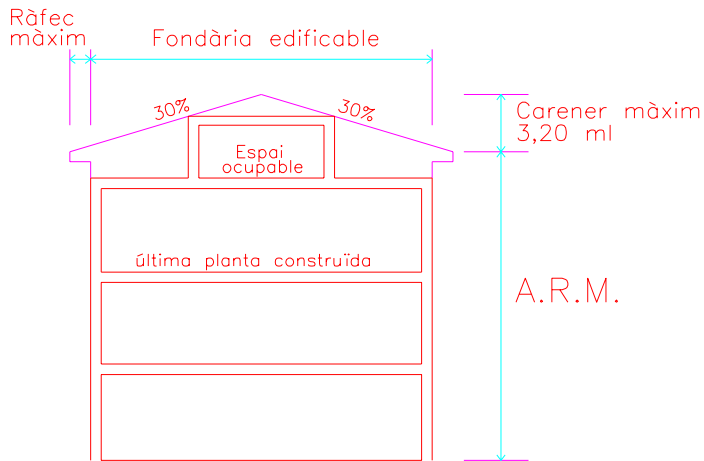


Fig. 7

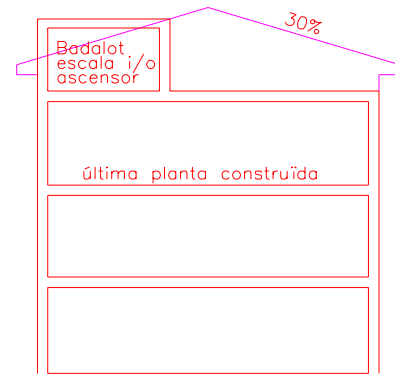


Fig. 8

NOTA: En aquests tres fulls annexes a l'ordenança, les cotes estan expressades en metres

DISPOSICIÓ ADDICIONAL DIVUITENA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A DIVERSOS SUBSECTORS SITUATS AL NORD DE L'AVINGUDA DE CATALUNYA (ANTIGA CARRETERA N-II) I ENTRE L'AVINGUDA DE MONTSERRAT I EL CARRER DE MOSSÈN JOSEP FORN.

(aprobada definitivament pel Consell Executiu de la Generalitat en data 21/01/03), i modificada puntualment en el subsector II situat entre l'Av. dels Països Catalans, carrer Lecco i carrer Bèlgica aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 20/04/05.

NORMATIVA

CAPÍTOL I. NORMES GENERALS.

Article 1er. Abast de la modificació. Normes Generals.

Aquesta modificació del Pla General d'Ordenació d'Igualada, que fou aprovat definitivament el 12 de febrer de 1986, afecta als 4 subsectors següents (vegi's plànol nº 2).

- I. Illa delimitada per les Avingudes de Balmes, Catalunya (Antiga N-II), Andorra i el carrer de Lecco.
- II. Terrenys qualificats pel Pla General com a clau 2, Sistema General de Parcs i Jardins Urbans de l'illa delimitada per l'Avinguda dels Països Catalans i els carrers de Bèlgica, Lecco i Alemanya.
- III. Franja no industrial de les illes situades al Nord de l'Avinguda de Catalunya (Antiga carretera N-II), entre el carrer d'Itàlia i el vial d'accés Est al Polígon Industrial d'Igualada (perllongació del carrer de la Gran Bretanya).
- IV. Terrenys qualificats pel Pla General d'Ordenació com a clau 5, Sistema de Protecció Viària de l'illa delimitada per l'Avinguda de Montserrat i el carrer de Mossèn Josep Forn, entre el carrer del Bisbe Perelló i l'Avinguda de Catalunya (antiga CN-II).

La modificació s'estén a sòls que pertanyen als següents sistemes o zones:
(vegi's plànol nº 4)

Sistema General de Comunicacions	clau (1)
Sistema General de Parcs i Jardins Urbans	clau (2)
Sistema General d'Equipaments Comunitaris (Palau Firal)	clau (3x)
Zones Comercials	clau (19d VI) clau (19d VII)
Zona Residencial plurifamiliar – comercial	clau (19x)
Zona de Centre Direccional	clau (X)

Art. 2^{on}. Sistemes i Zones, la Normativa de les quals concorda amb la del Pla General vigent.

La Normativa aplicable al Sistema General de Comunicacions, clau (1), i al Sistema General de Parcs i Jardins Urbans, clau (2) és la del Pla General vigent, aprovat definitivament, el 12 de febrer de 1986, amb totes les precisions fetes amb posterioritat per les modificacions definitivament aprovades o per les sentències judicials fermes, que s'hagin produït després d'aquesta data.

Art. 3^{er}. sistemes i Zones de nova creació.

En aquesta modificació del Pla General es creen o es completen els següents sistemes i zones:

Sistema General d'Equipaments Comunitaris: Palau Firal,	clau (3x)
Zones Comercials	clau (19d VI) clau (19d VII)
Zona Residencial Plurifamiliar – Comercial	clau (19x)
Zona del Centre Direccional	clau (X)

Art. 4rt. Projectes d'urbanització.

1. Els projectes d'urbanització es referiran com a mínim, a la totalitat d'un dels 4 subsectors d'aquesta modificació. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquesta modificació 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 s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Art. 5^è. Compliment de la Normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

En tots els projecte 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 de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Art. 6^e. 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 obtenir la corresponent llicència, atès que la parcel·lació establerta reuneix tots els requisits necessaris per 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 nº 4 que suposi una variació superior al 3% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

Art. 7^e. Densitat – Habitabilitat.

Es podrà justificadament acumular o transvasar l'edificabilitat d'una parcel·la a una altra, sense augmentar, però, la suma de les edificabilitats inicials de les parcel·les afectades.

Així mateix, si una parcel·la ja consolidada no esgota l'edificabilitat màxima permesa pel planejament, es podrà transvasar l'edificabilitat diferencial a una altra parcel·la del mateix sector, sense augmentar la suma de les edificabilitats inicials de les parcel·les afectades.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'Habitatges nº 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

Art. 8^e. Modificacions.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions establertes al Pla General d'Ordenació d'Igualada i s'ajustaran al que prescriu el títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'article 5^e d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.

Tampoc 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 3%.

Art. 9^è. 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. Pla de referència:

Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest Pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

4. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del pla de referència, 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.

5. Nombre màxim de plantes:

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres d'alçada i nombre de plantes.

6. Planta baixa:

És la planta d'accés de l'edifici que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes Ordenances estableixin per a cada zona.

7. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. Planta soterrani:

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

9. Fondària edificable:

És la distància màxima amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació per la seva part posterior.

10. 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.

11. Ocupació de parcel·la:

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació.

12. Reculades de l'edificació:

La reculada de la línia d'edificació es defineix per la distància mínima al fronts o límits de parcel·la.

13. Cossos sortints:

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o gàlib màxim.

Quan es tracti d'habitatges, 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, fix 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. Pla límit de vol:

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquests, fins al qual poden arribar, però no ultrapassar, els elements sobresortints del pla de façana.

15. 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.

16. Ràfec:

És la part de la coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

17. Verd privat:

Es defineix com a verd privat el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

Art. 10^è. Determinacions comuns a les zones i sistemes.

Per a tot allò que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Igualada.

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. Reculades de l'edificació.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

3. Alçàries útils:

- Planta baixa: mínim 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,55 m en el cas d'habitatges.

- Planta pis, mínim 2,55 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.

- Planta soterrani i entressolats: mínim 2,50 m

4. *Planta soterrani:*

No es permet en planta soterrani l'ús habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. *Coberta:*

Les cobertes podran ser planes o inclinades.

Per al cas de coberta inclinada aquesta serà amb un pendent màxim del 30%.

Els plans de coberta inclinada hauran d'arrencar del pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis permesa.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. Restaran amagats a les golfes els de dimensió i volum més important, com són dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

6. *Cossos sortints:*

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no comptarà.

7. *Tanques o jardins privats.*

En els habitatges d'aquesta ordenació no hi ha tanques ni jardins privats. El sostre de les plantes soterranis que emergeixen dels plans de façana definiran la mateixa rasant del carrer de Bèlgica o del Parc-Passeig del subsector II, i seran d'ús públic, per la qual cosa es crearà, si s'escau, la corresponent servitud.

8. *Aparcaments:*

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge o 100 m² de sostre comercial.

9. *Guals:*

Els guals per a vehicles estaran formats tal com s'especifica en el croquis adjunt. L'elecció d'un tipus o d'un altre serà en funció de l'amplada de la vorera.

CAPÍTOL II. SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS: PALAU FIRAL: clau (3x).

Art. 11è. Definició.

L'Equipament del Palau Firal d'Igualada s'ubicarà en la parcel·la de 10.000 m² situada al Nord de l'Avinguda de Catalunya entre l'ampliació de la Plaça Mossèn Segura i la perllongació del carrer de la Gran Bretanya.

Art. 12è. L'edificabilitat. ocupació.

L'edificabilitat neta màxima sobre la rasant serà de 1 m² de sostre per m² de sòl. L'ocupació de sòl per l'edificació serà, com a màxim del 70% de la superfície de la parcel·la.

Art. 13è. Altura màxima de l'edificació.

Serà de 12 m sobre la rasant del carrer. La rasant de referència per al càlcul de l'altura màxima serà la de l'alineació de la perllongació del carrer de Pau Casals, enfront de la Plaça de nova creació.

Art. 14è. Nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes sobre rasant serà de 3 m. (PB+2P).

Art. 15è. Reculada mínima de l'edificació als límits del solar.

Al front de la perllongació de l'Avinguda de Pau Casals: 10 m (Façana de Ponent).

Als altres fronts de la parcel·la: 4 m

Art. 16è. Ordenació volumètrica de l'edificació.

Els edificis seran de composició lliure. El projecte arquitectònic ha de prestar especial atenció a la singularitat del lloc i al caràcter emblemàtic de l'edifici, sobre tot en la relació amb l'Avinguda de Catalunya i la Plaça de nova creació.

La integració urbana del Palau Firal haurà d'harmonitzar amb la resta d'edificis del Centre Direccional. Amb aquesta finalitat, l'ordenació volumètrica, i les alineacions i rasants definitives es podran concretar en un Estudi de Detall.

Art. 17è. Usos.

L'edificació serà un Palau Multi-ús concebut com a equipament comunitari. Els usos principals seran:

- Exposicions
- Fires
- Salons
- Convencions
- Manifestacions culturals
- Actes esportius d'interior
- Activitats lúdiques, etc.

i totes aquelles altres activitats compatibles amb l'entorn urbà immediat i amb l'estructura urbana de l'indret.

Per la regulació d'usos s'estarà a allò que disposa la legislació vigent, en particular al Pla General d'Igualada i les Lleis, Ordenances, Normes i Reglaments de caràcter general que són d'aplicació a les activitats que s'hagin de desplegar en l'edifici o edificis.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES COMERCIALS claus (19d VI) i (19d VII).

Art. 18è. Definició.

En l'illa delimitada pels carrers de Lecco, Avinguda d'Andorra, Avinguda de Catalunya i Avinguda dels Països Catalans es delimita una zona de 6.400 m², clau (19d VI) i una zona de 2.926 m² clau (19d VII) destinades ambdues a noves zones comercials. La tipologia edificatòria serà d'edificació aïllada reculada dels límits del solar i, si s'escau, es formalitzarà en un Estudi de Detall.

Art. 19è. Edificabilitat. Ocupació.

L'edificabilitat neta màxima sobre rasant serà de:

0,677 m² de sostre per m² de sòl per la zona (19d VI) i de
1,8 m² de sostre per m² de sòl per la zona (19d VII)

L'ocupació de sòl per l'edificació serà, com a màxim, del 60% de la superfície de la parcel·la per la zona (19d VI) i del 40% per la zona (19d VII).

Art. 20è. Altura màxima de l'edificació. Nombre de plantes.

Serà de 16 m sobre la rasant dels carrers .

El nombre màxim de plantes sobre la rasant dels carrers serà de 5 (PB+4P).

La planta baixa en el front del carrer de Lecco, comptarà com a superfície edificable fins la meitat de la profunditat de l'edifici. L'altre meitat tindrà el caràcter de planta soterrada i no comptabilitzarà com a superfície edificable.

Art. 21è. Reculada mínima de l'edificació als límits del solar.

Serà de 5 metres a tots els límits del solar.

La separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la serà de 10 m.

Art. 22è. Usos. Aparcament.

Es permet l'ús comercial en totes les variants establertes per la Normativa pròpia i complementària del Pla General. Es regularà per la Llei 17/2000 d'Equipaments Comercials.

A l'interior de la parcel·la, o en el soterrani dels edificis, s'hauran de preveure els llocs d'aparcament d'automòbils en la proporció que estableix l'Ordenança General d'Aparcaments de les Zones Comercials, amb un mínim de 1 lloc per cada 100 m² construïts de sostre. En funció de la dimensió dels locals i dels tipus d'ús comercial l'aparcament serà regulat per l'Ordenança d'Establiments de Pública Concurrencia.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR COMERCIAL: clau (19x).

Art. 23è. Definició.

En l'illa delimitada pels carrers de Lecco, Bèlgica, Avinguda dels Països Catalans i d'Alemanya, es delimita una zona de 3.000 m², en una parcel·la amb façana als carrers de Lecco i de Bèlgica, destinada a la zona residencial plurifamiliar – comercial. El conjunt d'habitatges serà definit per quatre unitats de projecte.

Art. 24è. Edificabilitat. Ocupació.

L'edificabilitat neta màxima sobre rasant serà de 2,5 m² de sostre per m² de sòl.

L'ocupació de sòl per l'edificació serà, com a màxim, el 50% de la superfície de la parcel·la.

L'ocupació sota rasant podrà ser del 100%.

Art. 25è. Altura màxima de l'edificació. Nombre de Plantes.

Serà de 16,30 m sobre la rasant del carrer de Bèlgica. S'amidarà des del pla de referència.

El nombre de plantes màxim sobre rasant serà de 5 (PB+4P).

Art. 26è. Reculada mínima de l'edificació als límits del solar.

Serà de 2 m a tots els límits del solar.

La separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la serà de 10 m.

Art. 27è. Edificabilitat residencial neta màxima.

Serà de 2 m² de sostre per m² de sòl.

El nombre màxim d'habitatges serà de 90.

Art. 28è. Usos.

Es permeten el següents usos:

- soterrani: garatge amb un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² construïts comercials.

- Planta baixa: ús comercial i/o habitatge, terciari, locals assistencial, sanitari, etc.

- Plantes pisos: només habitatges.

- entre el carrer de Bèlgica i el Parc-passeig urbà situat a Llevant d'aquesta Zona Residencial – Comercial es deixaran, com a mínim, tres passos públics de 4 m d'amplada per comunicar el carrer i el parc a través de la parcel·la.

Serán d'ús públic les cobertes de la planta soterrani que puguin ocupar els espais lliures de la parcel·la. Aquestes cobertes seran passos a la mateixa rasant del carrer de Bèlgica i del Parc-passeig.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LA ZONA DE CENTRE DIRECCIONAL. Clau (X).

Art. 29è. Definició.

Es crea zona de Centre Direccional, en el subsector III, en l'espai comprès entre l'Avinguda de Catalunya, el carrer d'Itàlia, la zona industrial i la nova plaça del Palau Firal que es formarà com a ampliació de la plaça de Mossèn Segura. En aquest àmbit, dividit en dos subàmbits separats pel carrer de França es delimiten quatre parcel·les que, en total, tenen una superfície de 13.250 m² i que constitueixen la zona X, Centre Direccional.

Art. 30è. Edificabilitat. Ocupació.

L'edificabilitat neta màxima sobre rasant serà de 4 m² de sostre per m² de sòl.

L'ocupació neta màxima de la parcel·la serà del 60%.

Art. 31è. Altura màxima de l'edificació.

Serà de 28 metres sobre la rasant del carrer.

Art. 32è. Nombre de Plantes.

El nombre màxim de plantes sobre rasant serà de 8 (PB+7).

Art. 33è. Reculada mínima de l'edificació als límits del solar.

Serà de 4 m en totes les alineacions.

Art. 34è. Usos.

S'admeten els següents usos:

- Oficines
- Residencial hotelier de convencions
- Socio – cultural.
- Sales d'actes i de reunions.
- Ensenyament tècnic superior i altres equipaments compatibles.
- Aparcament en proporció mínima de 1 lloc per cada 100 m² de sostre construït, a situar en el soterrani dels edificis.

Art. 35è. Ordenació volumètrica de l'edificació.

Els edificis seran de composició lliure en el marc dels paràmetres definits en aquest capítol. L'ordenació volumètrica definitiva serà objecte d'un Estudi de Detall conjunt una vegada concretats els usos dels edificis.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL D'INOVENA

PLA ESPECIAL DE DESEMBOLUPAMENT DE LA UA XI-B, QUE COMPRÈN L'ILLA FORMADA PER L'AVINGUDA MESTRE MONTANER, CARRERS COMES, POBLA DE CLARAMUNT I AVINGUDA DOCTOR PASTEUR D'IGUALADA.

(d'acord amb el PE de desenvolupament de la UA-XI-B aprovat definitivament per la CUB en sessió de 20/6/01)

NORMATIVA

CAPÍTOL I. GENERALITATS.

Article 1. Definició.

- Aquesta normativa, conjuntament amb la resta de documents i determinacions exigides per l'article 13 de la Llei del sòl i l'article 17 de la Llei d'adequació i concordants amb els Reglaments de planejament i adequació, contitueixen el Pla Especial de millora urbana de la Unitat d'Actuació núm. XI-b d'Igualada.

Article 2. Marc Legal.

- Aquest Pla Especial de millora urbana, s'ha redactat en compliment d'allò que preveu el Pla General d'Ordenació Urbana d'Igualada, complint amb l'ordenament urbanístic vigent i restants disposicions d'aplicació.
- Pel que no preveu aquesta Normativa són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana d'Igualada, així com les altres disposicions vigents que incideixen en la matèria.

Article 3. Contingut.

- Aquest Pla Especial de millora urbana està integrat pels documents següents:
 1. Memòria descriptiva i justificativa
 2. Pla d'etapes.
 3. Estudi econòmic i financer.
 4. Normativa
 5. Plànols

Article 4. Vigència.

- La vigència d'aquest Pla Especial és indefinida i començarà a partir de la reglamentària publicació de l'acord de l'aprovació definitiva al DOGC i obligarà a tothom als efectes establerts en la legislació urbanística vigent.

Article 5. Modificacions.

- Es podrà modificar aquest Pla Especial en els supòsits que estableix la legislació urbanística vigent.
- Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que el Pla especial i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

Article 6. Interpretació.

- Les determinacions del Pla Especial i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.
- En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.
- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Especials en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

Article 7. Obligatorietat.

- Tant l'Administració i organismes públics com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla Especial, i especialment aquesta Normativa.

Article 8. Àmbit territorial.

- L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial Especial correspon a la Unitat d'Actuació XI-B del Pla General d'Ordenació Urbana d'Igualada, la delimitació de la qual ve grafiada en els plànols normatius.

Article 9. Desenvolupament.

- El desenvolupament d'aquest Pla Especial es farà mitjançant un Projecte de compensació i un Projecte d'urbanització, les finalitats concretes dels quals es precisaran en els capítol següent.

Article 10. Estudis de detall.

- Podran redactar-se estudis de detall amb l'exclusiva finalitat d'adaptar o reajustar alineacions i rasants o bé ordenar volums.

CAPÍTOL 2. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Article 11. Unitat d'Actuació.

- El Pla General d'Ordenació Urbana determina una única Unitat d'Actuació que és susceptible d'assumir les cessions de sòl que fan possible la distribució equitativa de beneficis i càrregues de la urbanització.
- La Unitat d'Actuació esmentada comprèn tot l'àmbit territorial definit en l'article 8.

Article 12. Sistema d'actuació.

- En compliment d'allò que determina l'article 110 de la Llei del sòl i concordants del Reglament de Gestió Urbanística i d'altres que li siguin d'aplicació, l'execució del Pla Especial es portarà a terme mitjançant el sistema de compensació.
- Mitjançant aquest sistema, els propietaris titulars del sòl executaran la urbanització de l'àmbit i cediran la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 13. Projecte de compensació.

- El projecte de compensació, serà el document que delimitarà convenientment el repartiment de beneficis i càrregues, així com les cessions a efectuar.

Article 14. Projecte d'urbanització.

- El Projecte d'urbanització serà el document que determinarà tècnicament i avaluarà les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria que s'haguessin d'efectuar en els diversos sistemes de cessió obligatòria i gratuïta.

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 15. Qualificació urbanística del sòl.

- El sòl compromès en l'àmbit d'aquest Pla especial es qualifica en zones i sistemes. S'entén per sistemes locals els terrenys que, en virtut de l'aplicació de l'article 17 de la Llei de mesures d'adequació constitueixen l'estructura del sector.

Article 16. Zones.

- Es defineix una única zona:
 - 19a Residencial en volumetria específica.

Article 17. Sistemes

Es defineixen els sistemes següents, que tindran la consideració de locals:

- V- Sistema viari.
- ZB- Zona verda.
- E- Equipaments.

La delimitació topogràfica dels seus límits es troba al plànol núm. 4 (zonificació) que és normatiu.

CAPÍTOL 4. NORMES D'EDIFICACIÓ

4.1 Condicions tècniques de les obres en relació a les vies públiques.

Article 18. Obres en el sector.

- Per tal de procedir a la urbanització del sector, serà indispensable l'aprovació definitiva d'aquest Pla especial i el Projecte d'Urbanització corresponent.

Article 19. Condicions tècniques de les obres d'urbanització.

- Les obres d'urbanització de les infraestructures i dels sistemes hauran de complir les normes de qualitat i disseny que s'estableixen en la Normativa vigent.

4.2 Condicions tècniques de les obres d'edificació en relació a les vies públiques.

Article 20. Prescripcions d'execució de les obres.

Durant l'execució de les obres d'edificació, s'hauran de complir les prescripcions següents:

- a/ Conservar, sempre que sigui possible, el qual o quals existents, la vorera corresponent a la finca i la pavimentació del carrer i d'altres elements urbans.

b/ Evitar l'acumulació de materials a la via pública i mantenir les condicions de seguretat pels seus usuaris.

c/ Mantenir en bon estat de conservació la tanca i els altres elements de precaució.

d/ Complir les condicions específiques de l'Ajuntament.

Article 21. Abandonament i paralització de les obres.

- Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins els terminis establerts en la llicència o, en el seu cas, de la pròrroga concedida.
- En cap cas es permetrà que les obres, una vegada començades, quedin sense acabar, o en forma que malmetin l'aspecte de la via pública o desmereixin les condicions estètiques del paratge o pertorbin la utilització normal del propi edifici i dels adjacents.
- En el supòsit de que les obres quedin abandonades o paralitzades, l'autoritat municipal pot ordenar l'execució dels treballs que s'estimin necessaris per evitar els efectes enunciats en l'apartat anterior.

Article 22. Obligacions del propietari a l'acabar les obres.

Dins les quaranta-vuit hores següents a la conclusió de l'obra el propietari haurà de realitzar les tasques següents:

a/ Retirar els materials sobrants, les bastides, tanques i barreres que restin al solar.

b/ Construir el paviment definitiu de la vorera.

c/ Reposar o reparar el paviment, arbrat, conduccions i tots els elements urbanístics que haguessin resultat afectats per l'obra.

d/ Col·locar el número corresponent a la finca d'acord en el model aprovat i en el lloc designat per l'Ajuntament.

Article 23. Execució subsidiària.

- En el supòsit d'incompliment d'alguna de les obligacions establertes en els dos articles precedents, l'autoritat municipal dictarà les disposicions oportunes per tal de solucionar les deficiències, reposar els elements urbanístics afectats o reparar els danys, podent ordenar l'execució dels treballs necessaris per la brigada municipal a càrrec de la fiança.

- Serà responsable el propietari de l'obra o instal·lació i, en segon lloc, el propietari del solar, en el cas que aquest pertanyés a una altra persona jurídica.

4.3 Paràmetres reguladors de l'edificació.

4.3.1 Definició de conceptes

Article 24. Alineació de vial.

- És la línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai d'aprofitament privat.

Article 25. Volumetria específica.

- És el tipus d'ordenació on els paràmetres d'ordenació es fixen de manera particularitzada en cada Pla Especial o Pla Parcial.

Article 26. Volumetria bàsica.

- És la unitat compositiva mínima que fixa aquest Pla Especial.

Article 27. Sostre edificable màxim.

- És la superfície edificable màxima, mesurada en metres quadrats, referida a la volumetria bàsica, o bé a la parcel·la.

Article 28. Densitat màxima.

- És el nombre màxim d'habitatges, referits a la volumetria bàsica, o bé a la parcel·la.

Article 29. Alçada reguladora.

- És l'alçada amidada des de la rasant dels vials que permeten l'accés a les diferents volumetries bàsiques i que indica el propi Pla Especial, fins la cara horitzontal superior del darrer forjat.

Article 30. Gàlib edificable màxim.

- És l'espai on es pot situar físicament la volumetria bàsica, que representa una distància a vials i partions.

Article 31. Ús d'habitatge.

- L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència habitual.

Article 32. Ús comercial.

- Les activitats comercials fan referència a tot aquell tipus de superfície on es produeix un intercanvi de productes manufacturats al detall o a l'engròs.
- Només es contempla en planta baixa.

Article 33. Ús terciari.

- Comprèn els usos d'oficines i despatxos compatibles amb els habitatges.

Article 34. Ús sanitari.

- Comprèn l'ús de centre d'assistència primària.

Article 35. Ús sociocultural.

- Comprèn els centres socials de caràcter associatiu i de reunió a nivell dels habitants del sector.

Article 36. Ús educatiu.

- Inclourà només els centres d'ensenyament preescolar i d'escola infantil, atesa la poca dimensió de l'actuació.

Article 38. Ús de restauració.

- Comprèn els usos de bar, restaurant i similars.

Article. 39. Alçada reguladora.

L'alçada reguladora serà, en funció del nombre de plantes, la següent:

PB: 4,60 m.

PB+1: 7,40 m.

PB+2: 10,20 m.

PB+3: 13,00 m.

PB+4: 15,80 m.

PB+5: 18,60 m.

El criteri d'amidament, serà des del punt de referència d'alçades reguladores, fins la cara superior del forjat que representi el nombre de plantes de referència.

Article 40. Cossos volats.

- S'admeten cossos volats, ja siguin oberts o tancats a totes les façanes, a partir de la planta primera.
- Mai no podran ocupar en projecció horitzontal més del 30% de la llargària de la façana de referència, amb un vol màxim de 1,20 m. els cossos oberts i 0,90 m. els tancats.
- Els cossos tancats comptabilitzaran en el càlcul de l'edificabilitat al 100%.
- Els cossos oberts no comptabilitzaran.

Article 41. Porxos.

- S'admet tota mena de porxos, sense limitació de superfície, comptabilitzant per al càlcul de l'edificabilitat en un 50%.

Article 42. Cobertes.

- Les cobertes podran ser planes o inclinades.
- En aquest darrer cas, el pendent màxim serà del 30% i els vessants hauran de ser dos com a mínim.
- En qualsevol cas, el carener se situarà a una distància igual a les façanes anterior i posterior.
- El punt d'arrencada dels vessants de coberta se situarà, com a màxim, a 0,50 m. de la cara superior del darrer forjat construït.
- En el cas de cobertes planes, s'admetrà que el paviment definitiu de terrassa se situï a 0,60 m. com a màxim per sobre de la cara superior del darrer forjat construït.

Article 43. Mitgeres.

- Les mitgeres al descobert per raons de topografia, diferència d'alçades o execució per fases, tindran tractament constructiu i estètic de façana.

4.3.2 Determinacions per a la zona única d'aprofitament 19a.

Article 44. Tipus d'ordenació.

- El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, amb possibilitat d'execució per fases.

Article 45. Unitats volumètriques bàsiques.

Aquest Pla Especial estableix quatre unitats volumètriques bàsiques, que consten en el plànol normatiu núm. 6 i que són:

Unitat A: Alineada al carrer Mestre Montaner.

Unitat B: Alineada al carrer de nova creació.

Unitat C: Alineada al carrer Pobla de Claramunt.

Unitat D: Alineada al carrer Pasteur i carrer Mestre Montaner.

- Aquestes unitats volumètriques bàsiques, tindran un tractament igualitari a nivell compositiu i estètic, sense perjudici de la seva possible execució per fases.
- Serà obligatòria, en qualsevol cas, la redacció d'un Estudi de detall per al desenvolupament de cadascuna de les referides unitats volumètriques bàsiques.

Article 46. Edificabilitat.

Les unitats volumètriques bàsiques, tenen assignada una edificabilitat que consta gràficament en el núm. 6 i que correspon a la taula següent:

Unitat A:	8.042,68 m ²
Unitat B:	4.680,50 m ²
Unitat C:	4.469,06 m ²
Unitat D:	7.232,06 m ²
Total:	24.424,30 m ²

Article 47. Densitat

Les unitats volumètriques bàsiques, tenen assignada una densitat (nombre d'habitatges) que és la següent:

Unitat A: 59.

Unitat B: 34

Unitat C: 33

Unitat D: 53

Total: 179

Article 48. Ocupació en planta.

En cap cas les unitats volumètriques bàsiques ultrapassen l'ocupació en planta determinada pels gàlibs d'edificació que consten en el plànol núm. 6, que és normatiu.

Article 49. Estudis de detall i execució per fases

Mitjançant estudis de detall es podrà modificar la formalització de les volumetries establerta al plànol núm. 6, sempre i quan es compleixin les condicions següents:

1. Comprendan una unitat volumètrica bàsica.
2. No s'ultrapassarà edificabilitat ni nombre d'habitatges respecte dels assignats a la unitat volumètrica.
3. No s'ultrapassaran els gàlibs normatius.
4. En el cas d'execució per fases, els materials constructius i la composició arquitectònica seran els emprats en la primera fase.

En qualsevol cas, serà obligatòria la redacció d'un Estudi de detall per al desenvolupament de cadascuna de les unitats volumètriques bàsiques.

Article 50. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Habitatge plurifamiliar.

S'admet específicament l'habitatge en planta baixa, si bé les façanes als carrers perimètrics (Mestre Montaner, Pasteur, Pobla de Claramunt i les Comes) s'hauran de formalitzar amb usos no residencials en planta baixa.

Comercial.

En relació a l'Ordenança municipal aprovada en data 22 d'abril de 1998 sobre usos comercials, s'ha de dir que s'admeten pel que fa al ram alimentari, els subtipus següents:

4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1

Oficines.

Sanitari

Sociocultural

Educatiu

Assistencial

Esportiu

Restauració.

En relació a l'Ordenança vigent de locals de pública concurrència, aprovada definitivament per la comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 24 de març de 1993, s'admeten les classes següents:

3.1, 3.2, i 3.7.

La resta d'usos no referenciats es consideren prohibits.

Article 51. Accés als aparcaments.

Per tal de no fragmentar excessivament el viari perimètric amb guals d'accés a aparcaments, en superfície o soterrats, s'indiquen en el plànol núm. 6 unes àries preferents d'accés, les quals són indicatives.

Els projectes d'edificació i els estudis de detall corresponents, podran variar-ne la seva posició, sempre i quan es raoni i es justifiqui convenientment, des del punt de vista expressat d'evitar la interrupció continuada del sistema viari.

4.3.5 Determinacions particulars per als sistemes.

A. Sistema viari

Article 52. Definició.

El sistema viari comprèn les obres i els espais reservats a la xarxa viària i dedicats única i exclusivament a l'ús de vialitat i estacionament públic.

Article 53. Determinacions.

El traçat i les característiques de les vies ve definit gràficament en els plànols núm. 4 i 5, que són normatius.

No es permet cap tipus d'edificació ni d'element que no sigui mobiliari urbà i arbrat.

B. Sistema d'espais lliures d'ús públics.

Article 54. Definició.

Comprèn els sòls de titularitat pública sistematitzada com espais lliures amb arbrat i jardineria.

Article 55. Condicions d'edificació i ús.

No s'admet cap tipus d'edificació.

Els usos admesos són els següents:

- Lleure públic.
- Esportiu.

C. Sistema d'equipaments

Article 56. Definició.

Comprèn els sòls de titularitat pública on encabir usos i edificacions d'interès públic, destinats a satisfer les necessitats de la població.

Article 57. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

Article 58. Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat és de 0,5 m² sostre/m² sòl respecte de la superfície de 2.864,00 m² (cessió corresponent a equipaments), la qual cosa equival a un sostre màxim de 1.432,00 m².

Article 59. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes és de PB+1.
L'alçada útil mínima serà de 2,80 m.

Article 60. Ocupació en planta.

En cap cas, l'edificació ultrapassarà el gàlib edificatori que consta en el plànol núm. 6.

Article 61. Usos.

1. Sanitari.
2. Sociocultural.
3. Educatiu.
4. Esportiu.

Article 62. Serveis urbans.

1. Clvegueram.
2. Enllumenat públic.
3. Xarxes de baixa tensió i/o mitja tensió.
4. Subministrament d'aigua potable.
5. Telefonia.
6. Gas canalitzat.
7. La totalitat dels serveis tindrà canalització soterrada.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VINTIUNENA

PLA ESPECIAL DE DESEMBOLUPAMENT DE LA ILLA FORMADA PER L'AVINGUDA DEL MESTRE MONTANER I ELS CARRERS DE LA COMARCA, POBLE DE CLARAMUNT I LES COMES D'IGUALADA.

(d'acord amb el PE de desenvolupament de l'illa formada per l'av. Mestre Montaner i els carrers de la Comarca, Poble de Claramunt i les Comes aprovat definitivament per la CUB en sessió de 11/9/02)

NORMATIVA

CAPÍTOL I. GENERALITATS.

Art. 1.- Definició i àmbit

El present Pla Especial és el document que s'ha redactat en compliment de les previsions del Pla General d'Ordenació Urbana d'Igualada i seguint totes les disposicions legals i normatives vigents.

L'àmbit d'aquest Pla Especial és l'illa delimitada pels carrers Avgda. Mestre Montaner, de La Comarca, de La Pobla de Claramunt i de Les Comes.

Art. 2.- Marc legal

Per les disposicions normatives no establertes específicament en la Normativa que forma part de la documentació d'aquest Pla Especial seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana d'Igualada i tota altra disposició d'aplicació.

Art. 3.- Contingut

El present Pla Especial està format pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Pla d'etapes
- Estudi econòmic i financer
- Normativa
- Documentació gràfica

Art. 4.- Vigència

La vigència del Pla Especial és indefinida, mentre no sigui modificat expressament per cap altre instrument de planejament de rang igual o superior amb independència de l'àmbit.

Art. 5.- Desenvolupament del Pla Especial

El desenvolupament d'aquest Pla Especial es farà mitjançant la redacció d'un Projecte de Reparcel·lació i d'un Projecte d'Urbanització.

Art. 6.- Estudis de Detall

Es podran redactar Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat d'adaptar o reajustar alineacions i rasants o bé ordenar volums en cadascun dels lots, unitats d'edificació establertes.

CAPÍTOL 2 – GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Art. 7.- Unitat d'Actuació

L'àmbit d'aquest Pla Especial té la consideració d'Unitat d'Actuació i assumeix les cessions de sòl i la distribució equitativa de beneficis i càrregues de la urbanització.

Art. 8.- Sistema d'actuació

L'execució del Pla Especial s'executarà mitjançant una reparcel·lació voluntària acordada per unanimitat pels propietaris. Mitjançant aquest sistema els propietaris del sòl executaran la urbanització de l'àmbit i faran cessió de la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 9.- Projecte de Reparcel·lació

El Projecte de Reparcel·lació serà el document que fixarà el repartiment de beneficis i càrregues, així com les cessions a efectuar.

Art. 10.- Projecte d'Urbanització

El Projecte d'Urbanització serà el document que determinarà tècnicament i avaluarà les obres a realitzar en l'espai verd públic.

CAPÍTOL 3 - NORMES D'EDIFICACIÓ

GENERALITAT

Art. 11.- Generalitat

L'essència reguladora de la clau 13 es conserva, però es redacta una normativa que presenta ajustos i particularitats a les ordenances específiques d'aquesta clau i que aquest Pla Especial defineix en exclusiva pel desenvolupament de l'edificació d'aquesta illa.

A continuació segueixen les determinacions normatives pròpies per aquesta illa:

USOS

Art. 12.- Usos admesos, compatibles i prohibits

En el referent als usos admesos, compatibles i prohibits es remet estrictament al fixat per la clau 13 en l'article 76.A.2 de les Ordenances vigents.

Art. 13.- Usos en planta baixa

Es defineixen en el plànol num.6 els paràmetres de l'edificació en planta baixa. S'admet específicament l'ús d'habitatge en planta baixa. Es defineixen les àrees amb ús comercial.

UNITAT MÍNIMA D'ORDRE BÀSIC. LOT

Art. 14.- Unitat mínima d'ordre bàsic

S'estableixen en el present Pla Especial sis unitats mínimes d'ordre bàsic d'edificació que s'anomenaran lots i que gràficament s'han determinat en els plànols 5 i 6.

Aquests lots queden regulats mitjançant l'establiment d'alineacions obligatòries de façana i de línies de coronament de façana que s'han grafiat en els plànols 8 i 9.

Art. 15.- Desenvolupament del lot

En cas que el desenvolupament de l'edificació del lot no es realitzi en una única operació, s'haurà de, mitjançant un Avantprojecte d'Edificació o bé un Estudi de Detall del conjunt del lot, encaixar els paràmetres bàsics d'aquesta unitat edificatòria.

Aquests paràmetres serien la distribució de sostres, repartiment de les unitats d'habitatges i criteris d'ordenació de l'edificació del lot, tant en planta com en façana.

La tramitació i aprovació per part de l'Ajuntament d'aquest document d'ordenació del lot permetrà el desenvolupament en fases de la construcció o inclús la possible divisió i segregació de la parcel·la mare en parcel·les menors amb l'adjudicació d'un determinat sostre i d'un determinat nombre d'habitatges.

L'objectiu primordial d'aquest article és garantir una certa composició unitària i detractament del lot d'edificació.

EDIFICABILITAT

Art. 16.- Edificabilitat

L'edificabilitat adjudicada per a cada lot s'especifica a continuació:

- LOT 1- 4.000,00 m² de sostre
- LOT 2- 4.600,00 m² de sostre
- LOT 3- 6.563,25 m² de sostre
- LOT 4- 6.742,04 m² de sostre
- LOT 5- 5.645,68 m² de sostre
- LOT 6- 4.175,68 m² de sostre

El que representa un sostre total de 31.726,65 m² pel conjunt que correspon amb el total d'edificabilitat de l'illa.

GÀLIB D'OCUPACIÓ

Art. 17.- Gàlib d'ocupació

Aquesta edificabilitat queda regulada pel gàlib màxim d'ocupació definit per a cada parcel·la. Tota proposta edificatòria haurà d'ajustar-se a aquests límits.

Aquest gàlib està definit mitjançant unes alineacions i està definit gràficament en els plànols 5 i 8.

- PARCEL·LA 1- 822,93 m² de sòl
- PARCEL·LA 2- 844,33 m² de sòl
- PARCEL·LA 3- 1.390,25 m² de sòl
- PARCEL·LA 4- 1.376,24 m² de sòl
- PARCEL·LA 5- 1.075,20 m² de sòl
- PARCEL·LA 6- 1.076,30 m² de sòl

El que representa un gàlib màxim total de 6.585,25 m² pel conjunt de l'illa.

Art. 18.- Ocupació i cossos volats

L'ocupació màxima de l'edificació està regulada pels gàlibs determinats en l'article anterior. Els cossos volats oberts no es troben regulats per a aquests gàlibs. Els cossos volats queden regulats per l'article 38 d'aquestes normes.

DENSITAT D'HABITATGES

Art. 19.- Determinació nombre d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges està determinat per a cada lot:

- LOT 1- 35 habitatges
- LOT 2- 36 habitatges
- LOT 3- 56 habitatges
- LOT 4- 58 habitatges
- LOT 5- 44 habitatges
- LOT 6- 35 habitatges

El que representa un nombre total de 264 habitatges pel conjunt que correspon amb el total d'habitatges de l'illa.

ALINEACIONS I PERFILS REGULADORS

Art. 20.- Alineacions obligatòries

Les alineacions assenyalades com a obligatòries són d'obligat compliment, doncs són aquelles que garanteixen el correcte resultat final de l'ordenació.

Art. 21.- Alineacions màximes

Les alineacions assenyalades com a màximes són limitadores, per tant no s'han de seguir obligatòriament.

Art. 22.- Línia de coronament de façana

Es determina el concepte de línia de coronament obligatòria per a cada lot, aquesta línia és d'obligat compliment, doncs garanteix el correcte resultat final de l'ordenació.

Aquesta línia es determina de manera automàtica, doncs coincideix en cada lot amb la línia de referència de l'alçada reguladora màxima.

ACCESSOS

Art. 23.- Accessos als edificis d'habitatges

Els accessos als edificis d'habitatges es produiran sempre directament des dels vials perimetrals de l'illa o a través de l'espai verd comunitari privat per la façana posterior a la de l'espai lliure públic en els lots que no tinguin façana directa als carrers perimetrals.

En el plànol num.6 es representen gràficament les zones d'accessos a cada parcel·la.

Art. 24.- Accessos als aparcaments

Els mateixos criteris serviran per fixar els accessos als aparcaments de la planta soterrani.

Art. 25.- Accessos a les plantes baixes

Es permetran els accessos per a vianants als departaments de planta baixa a través de les zones públiques.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

Art. 26.- Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima és de 18,60 metres que corresponen a planta baixa i cinc plantes pis, aquesta alçada és la mateixa que l'establerta per l'article 76.C.3.

Art. 27.- Punt d'aplicació de l'ARM

L'aplicació d'aquesta ARM es farà des del punt d'aplicació de la rasant de la planta baixa fixat per a cada parcel·la. Aquesta rasant de planta baixa s'ha determinat específicament per a cadascuna de les parcel·les, seguint el criteri d'accessos per tal d'obtenir la millor solució per a cada cas.

Art. 28.- Determinació volum per damunt ARM

Per damunt de l'ARM de 18,60 metres es fixa l'alçada màxima de la coberta acabada en el seu punt més alt en 3,20 metres per damunt de l'ARM. Segons determina l'article 38.2 de les Ordenances vigents.

COBERTES

Art. 29.- Cobertes admeses

S'admeten les cobertes planes o inclinades.

En cas de cobertes inclinades, el pendent màxim serà del 30% i els vessants hauran de ser dos com a mínim.

Art. 30.- Rèfec de coberta

En les alineacions obligatòries coincidents amb l'espai públic tan sols es permet la volada d'un ràfec de coberta. La volada màxima del ràfec de coberta és de 60 cm.

ESPAI SOTACOBERTA

Art. 31.- Espai sotacoberta

Si l'últim sostre correspon amb la línia de coronament (ARM), l'espai resultant no comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat. S'admetrà que l'últim sostre es trobi a un màxim de 45 cm per sota d'aquesta línia, llavors comptabilitzarà com a edificabilitat tota l'àrea que superi l'alçada lliure de 1,80 m. Veure seccions en plànol num.9.

Seràn espais destinats a traster i/o espais per a elements tècnics.

ALÇADES

Art. 32.- Alçades plantes

Les alçades de les plantes pis de les edificacions seran conformes a les Ordenances específiques vigents.

Art. 33.- Alçada planta baixa lots 1 i 2

En els lots 1 i 2 l'alçada mínima total, inclòs forjat, de planta baixa serà de 2,90 metres.

Per a permetre aixecar 0,60 metres la planta baixa respecte la rasant per tal de facilitar els accessos als aparcaments en aquestes parcel·les.

Art. 34.- Alçada planta baixa lots 3, 4, 5 i 6

En els lots 3, 4, 5 i 6 l'alçada mínima total, inclòs forjat, de planta baixa serà de 3,50 metres d'alçada.

PROFUNDITAT EDIFICABLE

Art. 35.- Profunditat màxima edificable

La profunditat màxima de l'edificació és la indicada en la documentació gràfica i que és de 15 metres en els lots 1 i 2 i de 19 metres en la resta.

SEPARACIONS

Art. 36.- Separacions a lindars

Les separacions a lindars seran les indicades en el plànol num.5 de la documentació gràfica, no s'inclouen els cossos volats ni ràfecs de coberta.

OCUPACIÓ SOTERRANI

Art. 37.- Ocupació

L'ocupació de la planta soterrani serà la determinada gràficament per a cadascuna de les parcel·les en el plànol num.7.

S'haurà de tractar la part de coberta del soterrani no ocupada per l'edificació en alçada en coherència amb l'ús de jardí de la resta de la parcel·la.

VOLADES

Art. 38.- Cossos volats admesos

S'admeten tot tipus de cossos volats en sòl privat amb una volada màxima de 1,20 m.

No estan admesos cap tipus de vol damunt espai públic.

No s'admet cap tipus de vol en planta baixa.

Les bandes de separacions de l'edificació respecte a les alineacions de vial de 5 metres d'amplada quedaran lliures de vols, excepte el front del c/ de la Pobra de Claramunt on s'admetran els vols.

En els plànols num. 5 i 6 es grafien les alineacions on s'admeten els cossos volats.

Art. 39.- Cossos volats i edificabilitat

Tots els cossos volats comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat, excepte els totalment oberts d'acord amb l'article 37.4 de les Ordenances Municipals vigents.

ESPAIS LLIURES PRIVATS

Art. 40.- Espais lliures privats

Els espais lliures privats seran de caràcter comunitari i/o particular, la distribució espacial i la definició del caràcter d'aquests espais correspondran a l'estudi global o al projecte arquitectònic de cadascun dels lots.

En el plànol num. 6 es representen gràficament les intencions dels diferents caràcters dels espais lliures privats per a cada parcel·la.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VINTIDOSENA

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ I ADEQUACIÓ DEL PLA ESPECIAL UA-I, A L'ÀMBIT DE LA SEGONA FASE CAL FONT I EL FRONT DE LES FINQUES NÚM. 35 - 41 (CASA FONT) I NÚM. 33, 31, 29 I 27 DEL CARRER DEL CLOS D'IGUALADA.

(aprovada definitivament per la CUB en sessió de 18/06/02)

1.- PROPOSTA I NORMATIVA

La proposta estableix un sòl destinat a sistema de jardí públic -clau 2- regulat per la normativa del vigent Pla general.

Es permet la utilització del subsòl per a aparcament en règim de concessió pública.

La resta de l'àmbit es qualifica una part de clau 11a) -volumetria en forma de L- i una part de clau 8 -volumetria linial.

Aquests volums queden regulats en quant alineació, profunditat edificable i nombre de plantes en el plànol 5 -paràmetres de l'edificació en l'àmbit de la modificació puntual.

Edifici L.- Es deixarà una part porxada de 5 m de profunditat, mitjançant servitud de pas en el front al nou espai públic.

La resta de planta baixa es totalment edificable.
Es permet PB+3PP.

Edifici lineal.- Es deixarà una part de 15 m d'amplada lliure a nivell de la planta baixa en front del nou espai lliure, mitjançant servitud de pas i amb una alcària lliure de 4.50 m.

Planta baixa més 3 plantes pis amb una alcària que permeti unificar la façana protegida CASA FONT amb el nou volum definitiu.

Usos permesos:

1. Volum ubicat a la zona 11a - regulat a l'art. 74.A.3 de la normativa del PGO.

Es prohibeix l'ús residencial i els que no es relacionen en l'apartat 3.

2. Volum ubicat a la zona clau 8: regulat a l'art. 73.A.2 de la normativa del PGO.

Es prohibeix l'ús residencial i els que no es relacionen en l'apartat 3.

3. Amb aquesta regulació dels usos s'obté l'objectiu de potenciar el usos terciaris:
 - Públicoadministratiu
 - Oficines
 - Comercial-restauració
 - Recreatiu
 - Hotelers
 - Esportiu
 - Socio-Cultural

4. S'admet, d'acord amb l'art. 10 "localització dels establiments" de l'ordenança reguladora d'establiments de concurrència pública les classes corresponents a la clau 11a i 8 afegint-hi les classes 1.6.2 i 1.7.

5. S'admet la planta subterrània a tot l'àmbit de la modificació puntual.
 - Per aparcament en règim de concessió administrativa en el sòl públic.
 - Per aparcament i comercial vinculat a la planta baixa, en el sòl d'aprofitament privat.

6. Cal preveure un mínim de 70% de places d'aparcament sobre el nombre d'habitacions per al ús hotelers i el que regula l'ordenança municipal d'usos comercials amb un mínim de 110 places vinculades a tot l'àmbit de la modificació puntual.

L'ús comercial s'ajustarà en tot moment al que disposa la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i al que determini el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

4.- QUADRE D'APROFITAMENTS I ESTANDARTS DE CESSIÓ PÚBLICA

AMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO I DEL PLA ESPECIAL

FINCA A:	4.235 m2
FINCA B:	447 m2
FINCA C:	188 m2
ÀMBIT TOTAL	4.870 m2

SEGONS	PGO I PE	SEGONS MODIFICACIÓ PUNTUAL
Sòl aprof. Privat: clau	635(8) + 2.470(11a)	680 (8) + 2.560 (11a)
Sòl de cessió pública:	1.200(2) + 565 (Vp)	1.630(2) - servitud de pas: 260+225=485 m2

EDIFICABILITAT PGO I PE	MODIFICACIÓ PGO I PE	
	Volum lineal	Volum L
FINCA A 7.470 m2 sostre		6.976 m2 sostre
FINCA B 1.341 m2 sostre	2.400 m2 sostre	
FINCA C 564m2 sostre		
TOTAL APROF. 9.375 m2 sostre	9.375 m2	

La Modificació del PGO i PE suposa un increment de sòl privat de 135 m2 sense incrementar l'aprofitament urbanístic -edificabilitat de 9.375 m2 sostre.

En quant a cessions públiques, hi ha un increment de sòl qualificat de sistema de jardí públic en 430 m2 sòl.

Es suprimeix el sòl per sistema viari-peatonal de 565 m2 sòl. substituent-lo per una servitud de pas-porxada a nivell de planta baixa amb una superfície de 485 m2.

Per tant, el sòl qualificat de jardí públic no es modifica, en quant a ubicació, del previst en el planejament vigent, quedant ampliat en 430 m2 i l'objectiu del pas peatonal -eix plaça Cal Font-C/ del Clos- queda clarament aconseguit mitjançant la servitud de pas-porxada en el sòl d'aprofitament privat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VINTITRESENA

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ILLA DE CAL SALINES

D'acord amb la modificació puntual de planejament aprovada definitivament per la C.U.B. en data

Art. 01 Àmbit d'aplicació

Les presents normes seran d'aplicació a la totalitat de l'illa de Cal Salines, delimitada per les avingudes de Gaudí i de Balmes i pels carrers del Bisbe Torres i Bages i de Sor Rita Mercader, a Igualada, Barcelona i amb una superfície de 4208,50 m² i de la qual és objecte de la present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació d'Igualada.

Art. 02 Definició

A l'illa de Cal Salines es preveu un nou desenvolupament que possibiliti la consecució d'un nou equipament públic amb la recuperació de l'edificació de Cal Salines, així com d'una gran part dels jardins que l'envolten. A la vegada, el nou desenvolupament residencial i comercial privat col·labora a la millorfa de les condicions urbanes immediates de l'entorn on es situa.

Art. 03 Normes de referència

Les presents Normes hauran de contemplar-se com a complement i desenvolupament de les contingudes al Pla General d'Ordenació d'Igualada, que seran d'aplicació universal i obligatòria, sense que en cap cas es pugui excusar el seu incompliment per raons de falta de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

DESENVOLUPAMENT

Art. 04 Règim General

1. S'estableix un únic Polígon d'actuació que engloba la totalitat de l'àmbit de la Modificació.
2. El projecte d'urbanització complementari i el projecte de parcel·lació o de compensació que es formulen en aquest àmbit, tindran com a finalitat complementar i desenvolupar les determinacions del Pla Parcial.
 - a) Serà d'aplicació el que es disposa en l'article 87.6, referent als projectes d'urbanització complementaris, en quant es constitueix en un instrument pel desenvolupament de l'illa.

Art. 05 Documentació continguda

La present modificació puntual del PGO consta dels següents documents normatius i vinculants:
Memòria justificativa de l'ordenació i de les seves determinacions.
Normes urbanístiques

Programa d'actuació
Estudi econòmic financer
Plànols (ordenació refosa al gràfic del present text refòs)

NORMES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 06 Aspectes generals

1. L'illa de cal salines es qualifica en sistemes i zones d'acord amb plànol núm. 4 "Qualificació, Ordenació de l'edificació i Usos del Sòl (refòs al gràfic del present text refòs).
2. Els sistemes són: Comunicacions/Vialitat (clau 1), Equipament Públic (clau 3) i Parcs i Jardins Urbans (clau 2).
3. Les zones d'aprofitament previstes per l'ordenació són La Unitat d'Ordenació 1 (UO1) i la Unitat d'Ordenació 2 UO2.

SISTEMES

Art. 07 Aspectes comuns a tots els sistemes

1. Els sistemes definits per la present Modificació Puntual estaran sotmesos a les determinacions de la Normativa del Pla General d'Ordenació d'Igualada i a les pròpies d'aquesta Modificació.
2. En els projectes d'execució dels diferents sistemes no s'inclouran elements susceptibles de convertir-se en barreres arquitectòniques.

Art. 08 Sistema Comunicacions/vialitat (clau 1)

1. Compren els sòls reservats per a la millora de la xarxa viària i l'estacionament de vehicles de superfície, amb l'objecte de permetre adequats nivells d'accessibilitat i mobilitat al voltant de l'illa, tot eixamplant-ne les voreres.
2. El carrer del Bisbe Torres i Bages s'eixampla a 9 metres i consegüentment la vorera s'amplia a metre i mig. El carrer de Sor Rita Mercader s'eixampla a 15 metres en tot el front de l'illa, ampliant-se la vorera en 3,40 metres. S'eixampla substancialment la vorera a la cantonada de les Avingudes de Balmes i de Gaudí per tal de millorar l'accés a Cal Salines desde el Parc de l'Estació Vella.
3. El projecte d'Urbanització Complementari determinarà amb exactitud les obres a realitzar, tant les referides a paviments, com a la determinació dels elements urbans a instal·lar i a l'implantació de les previstes ampliacions i millores dels serveis urbanístics.

Art. 09 Sistema d'Equipaments Públics (clau 3)

1. Compren la superfície destinada a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre de domini públic, si bé la

gestió dels equipaments podrà ser confiada al sector privat, d'acord amb el disposat a la legislació de règim local.

- Els usos previst per l'Equipament de Cal Salines són els previstos amb caràcter general pel Vigent Pla General d'Ordenació d'Igualada.
 - a) L'edificació a l'àrea d'equipament de Cal Salines s'ajustarà a les següents condicions urbanístiques, que es preveuen, amb caràcter general, dins el marc del Pla General d'Ordenació d'Igualada.
 - b) En qualsevol cas, es conservarà l'edificació actual, permetent-ne augmentar l'edificabilitat en un deu per cent sobre l'existent, mitjançant obres de millora que no desvirtuin en caràcter de l'edificació original ni dels espais ajardinats immediats a l'edificació. Es permet l'enderroc de totes les edificacions auxiliars, i especialment d'aquelles aixecades posteriorment a l'edificació principal.

Art. 10 Sistemes de Parcs i jardins Urbans (clau 2)

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a parcs i jardins urbans.
2. Els sòls destinats a parcs i jardins urbans hauran d'ordenar-se amb arbres, jardineria i elements accessoris, sense que aquests últims ocupin més del 5% de la superfície total del parc.

Art. 11 Definició de les Unitats d'Ordenació

1. Comprèn els sòls ordenats de l'edificació d'habitatges plurifamiliars.
2. S'estableixen dues Unitats d'Ordenació, l'U.O.1 i l'U.O.2. Definides en el plànol núm. 4 "Qualificació, Ordenació de l'Edificació i Usos del Sòl" a escala 1/500.

Art. 12 Desenvolupament de les Unitats d'Ordenació

1. Serà necessari, com a requisit previ a la sol.licitud del corresponent permís d'obres de qualsevol de les Unitats d'Ordenació, la formalització de les cessions.
2. Amb caràcter previ i/o simultàniament a la sol.licitud del permís d'obres de qualsevol de les Unitats d'Ordenació, s'haurà de tramitar el corresponent Projecte d'Urbanització Complementari.
3. Cada una de les Unitats d'Ordenació formarà part d'un mateix projecte edificatori, a fi de salvaguardar l'unitat volumètrica, compositiva i de materials.

Art. 13 Condicions edificatòries de les Unitats d'Ordenació

Aquestes Unitats d'Ordenació es regularan d'acord amb les següents condicions de caràcter general:

1. Tipus d'ordenació. És el definit al plànol núm. 4 de la present Modificació Puntual del PGO d'Igualada. Amb caràcter general, el tipus d'ordenació serà el d'edificació alineada a vial. S'admeten habitatges en planta baixa, excepte a les superfícies destinades a ús comercial, especialment definides a l'esmentat plànol, en què només es podran ocupar amb els accessos i serveis comunitaris dels habitatges.
2. Parcel·la i façana mínimes. Seran Coincidents amb cadascuna de les Unitats d'Ordenació, llevat de la parcel·la de cessió a l'administració actuant, que tindrà caràcter indicatiu fins a l'aprovació del corresponent projecte de compensació de propietari únic.
3. Ocupació màxima. És la definida al plànol núm. 4 de la present Modificació Puntual del PGO d'Igualada. Les plantes baixes del total de les edificacions no superaran el 60% un cop descomptades les cessions. Construccions auxiliars. No s'admeten, llevat de les necessàries per a la instal·lació dels Serveis Tècnics.
4. Edificabilitat. El sostres màxim edificable sobre rasant de vial és de 5.906,80 m²/st.
5. Densitat màxima d'habitatges. El nombre màxim d'habitatges és de 65.
6. Altura reguladora i núm. de plantes. Són les definides als plànols núms. 4 i 7 de la present Modificació Puntual del PGO d'Igualada. El nombre de plantes també està també clarament grafiat. Respecte a les alçades reguladores s'ha aplicat el criteri establert per a la zona 8 del PGO d'Igualada, si bé s'estableix que l'alçada màxima de la planta baixa sigui de 4,50 metres. Per a la resta de plantes s'augmenta a raó de 3 metres per planta. L'edificació de només planta baixa, i destinada a comercial, podrà admetre una alçada màxima de 5,50 metres, aplicades a qualsevol punt de la vorera.
7. Plantes soterrades. S'admeten fins a tres plantes soterrades per a ús d'aparcament. En aquestes, l'ocupació es podrà augmentar en un 20% per tal de formalitzar els accessos, per tal de racionalitzar les places i per tal de fomentar la creació de trasters privats per a ús exclusiu dels habitatges. En qualsevol cas haurà de restar lliure d'ocupació a les plantes soterrades un 25% de l'UO1, concentrada a la cantonada formada per carrer Bisbe Torres i Bages i el nou parc públic, destinat per a ús de jardí comunitari privat.
8. Plantacions vegetals. A les parts no ocupades per l'edificació es plantarà arbrat fins a ocupar el 20% del sòl lliure de la parcel·la i vegetació baixa fins al 50% del sòl lliure de la parcel·la.

Art. 14 Condicions d'Ús.

- a) usos ademesos: Habitatge, hotel, comercial, oficines, públic administratiu, sanitari-assistencial, docent, esportiu, recreatiu, socio-cultural, religiós.
- b) Usos compatibles: industrial, en les condicions esmentades als articles corresponents a aquest ús.
- c) Usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'art. 41.4 del PGO d'Igualada. Resta limitada la prohibició de l'habitatge plurifamiliar a planta baixa a les àrees de comercial grafiades en el plànol

núm. 4 de la present modificació puntual, que només es podran ocupar amb els accessos i serveis comunitaris dels habitatges.

Art. 15 Cessió del 10% de l'increment d'aprofitament.

- a) En aplicació de l'article 45 de la Llei 2/2002, és obligada, en el moment en què es genera una Plus Vàlua, la cessió del 10% d'aprofitament mig de l'increment de la plus vàlua generada per l'aplicació de la present Modificació Puntual. Aquesta cessió d'aprofitament ve quantificada, tant per la diferència entre les edificabilitats inicials previstes a l'article 79 apartat C-2 del vigent Pla General i l'edificabilitat de la present proposta, com per el canvi d'ús de les mateixes.
- b) La cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'illa, resta clarament grafiada en la documentació gràfica de la present modificació.
- c) L'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'ha d'incorporar al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Donat que gran part del sostre és d'un residencial, aquest sobre de cessió s'ha de destinar a fer efectiu el dret dels ciutadans a una habitatge digne i adequada, mitjançant un règim de protecció pública.

Igualada, gener de 2004.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VINTIQUATRENA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG DEL TERME MUNICIPAL D'IGUALADA.

(aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de novembre de 2004, a excepció feta de les fitxes 17 i 18 contingudes en el document)

NORMATIVA

Article 1.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és el conjunt de totes les finques i espais relacionats individualment, tots ells inclosos al terme municipal d'Igualada. Aquestes finques i espais es senyalen als corresponents plànols a escala 1/1.000 que formen part de la documentació d'ordenació del Pla especial (23 fulls en total).

Article 2.- Interpretació

En cas de discrepància entre la documentació gràfica, de les fitxes i la escrita preval la gràfica. En cas de discrepància entre les referències entre diferents llistats preval la localització per la fotografia d'identificació inclosa a cada fitxa.

Article 3.- Marc legal de referència

3.1.) Aquest Pla Especial es desenvolupa a partir de les previsions generals del Pla General aprovat l'any 1986 en matèria de protecció del patrimoni construït i les derivades de l'aplicació de la Llei d'Urbanisme (Llei 2/2002). Pel que respecta al patrimoni arqueològic li serà d'aplicació el que determina el Decret sobre el Reglament de Protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya (D.O.G.C. núm. 3594 de 13.3.2002)

3.2.) Les seves determinacions específiques estan d'acord i complementen les disposicions contingudes a la Llei del Patrimoni Cultural Català, 9/93 de 30 de setembre del 1993.

Les referències terminològiques que s'utilitzen en la classificació de nivells de protecció, pel que fa als béns protegits, corresponen:

Nivell 1:

Són els Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) i corresponen a la definició de l'article 7 de la llei 9/93, com a béns més rellevants.

Nivell 2:

Són els Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) que es contemplen, de forma genèrica, a l'article 15 de la Llei 9/93 (elements catalogats), com a integrants del patrimoni cultural català que, tot i llur significació i importància, no compleixen les condicions pròpies dels BCIN, però, han d'ésser inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Nivells 3 i 4:

Els Béns amb Elements d'Interès (BEI) i els Béns d'Interès Documental (BID) són els restants béns integrants del patrimoni cultural català, que a més a més dels BCIN i els BCIL, es recullen a l'article 18 de la Llei 9/93. Són aquells que tot i no haver estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen, però, valors descrits a la mateixa Llei per a la seva consideració, sense estar però subjectes a les determinacions d'aquesta Llei.

3.3.) Els BCIN, els BCIL, en tot allò que no s'especifica en aquestes normes, es regeixen per la legislació d'ordre superior que sigui aplicable en cada cas en matèria de règim de protecció, incorporació de nous elements o procediment per a deixar sense efecte la seva condició d'element protegit.

3.4.) Els jaciments arqueològics recollits en aquest Pla Especial són Àrees d'Expectativa Arqueològica (excepte els subsòls de les esglésies de St. Jaume Ses Oliveres i de Sta. Maria protegits en nivell 1). Es regeixen pel que disposa el Decret 78/2002 de 5.3.2002 i la seva protecció és de nivell 5.

Article 4.- Principis i objectius de protecció

4.1.1. El present pla especial de protecció té per objecte regular la conservació, valoració, restauració, protecció i defensa dels valors artístics, històrics, típics i tradicionals del patrimoni arquitectònic del municipi d'Igualada i els elements urbans d'interés.

4.1.2. es consideren inclosos en aquests conceptes:

- els Béns Culturals d'Interès Nacional declarats segons la legislació vigent o en procés d'incoació;
- els edificis i els elements o fragments arquitectònics i ornamentals d'interés artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional;
- els conjunts o perímetres urbans que per la seva importància patrimonial o de record històric mereixen ser declarats d'interés;
- les construccions rústiques de pintoresca situació, singularitat topogràfica o record històric.
- les Àrees d'Expectativa Arqueològica recollides a les fitxes corresponents.

4.2. La protecció es garanteix mitjançant el compliment de la normativa d'ordre superior que sigui d'aplicació, així com del que estableix aquest pla especial, i d'acord amb els següents principis:

4.2.1. La protecció dels edificis no és incompatible amb una actualització de la seva funcionalitat, sempre que es faci des del respecte als valors objecte de protecció.

4.2.2. Queda assegurada la coherència entre els criteris de protecció i el règim urbanístic que sigui d'aplicació en cada cas.

4.2.3. Seran admissibles els usos que siguin compatibles amb les exigències de conservació i protecció d'entre els ja admesos per la legislació aplicable, fomentant-se la implantació d'aquells que, amb el respecte d'aquestes exigències, permetin mantenir el bon ús d'aquest patrimoni. No s'admeten aquells que, tot i acceptats pel Pla General, comportin actuacions en l'element protegit no compatibles amb el manteniment de les característiques protegides per aquest Pla Especial.

Article 5.- Nivells de protecció

5.1. Tots els elements relacionats individualment als llistats del pla especial tenen assignat un nivell de protecció en funció de la seva importància des del punt de vista patrimonial. Aquests quatre nivells són:

Nivell 1: Bé Cultural d'Interés Nacional (BCIN)

Nivell 2: Bé Cultural d'Interés Local (BCIL)

Nivell 3: Bé amb Elements d'Interés (BEI)

Nivell 4: Bé amb Interés Documental (BID)

Nivell 5: Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA)

- a) Nivell 1: La seva declaració correspon al Govern de la Generalitat, a proposta del Conseller de Cultura. És el màxim nivell de protecció existent i les determinacions urbanístiques d'aquest pla especial s'ajusten a les condicions de la Declaració com a BCIN. Aquests elements formen part del Registre de Béns Culturals d'Interés Nacional. Per a aquests elements, i d'acord amb el que estableix l'article 11 de la Llei 9/93, s'haurà de delimitar el corresponent Entorn de Protecció. Aquells elements protegits en nivell 1 i que puguin estar en procés de requalificació per part de la Conselleria de Cultura de la Generalitat, passaran a tenir un nivell de protecció 2 d'aquest Pla Especial de manera directa en el cas que no siguin requalificats com a BCIN.
- b) Nivell 2: Són els edificis i elements del catàleg propiament dit i també estan regulats per la Llei 9/93. El pla especial assigna una zona del PGM que pot ser la que tenen actualment, o una de nova, per tal d'adequar les determinacions urbanístiques amb les de protecció. Aquests elements formen part del Patrimoni Cultural Català.
- c) Nivell 3: S'assigna aquest nivell a aquells elements que, malgrat no haver estat objecte de protecció amb nivells 1 o 2, tenen els valors que de manera general es relacionen a l'article 3.2. d'aquest pla especial. La protecció es fa a partir de la qualificació, que permet intervencions a partir de la preservació dels valors de l'element. La protecció es fa directament per les determinacions d'aquest Pla Especial pels valors de cada un dels edificis i sense estar subjecte a les determinacions de la Llei 9/93. Tot i tenir valors sensiblement iguals als elements de nivell 2, en els de nivell 3 es protegeixen, bàsicament, els valors de les seves façanes.

- d) Nivell 4: Inclou aquells elements pels que és possible el seu trasllat o la seva desaparició degut al seu relatiu interès patrimonial o estat de conservació o al fet que la seva qualificació urbanística preval sobre el seu interès patrimonial, però que cal conservar, documentalment, el seu record històric.
- e) Nivell 5: Inclou els jaciments arqueològics (excepte els subsòls de les esglésies de Santa Maria I Sant Jaume ses Oliveres) que es declaren Àrees d'Expectativa Arqueològica i es regeixen per les determinacions del Decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de Protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya. Per tan les actuacions que s'hi facin hauran de fonamentar-se en el que indiqui el Departament de Cultura.

5.2.) La classificació d'un edifici en alguns dels nivells establerts a l'apartat anterior podrà ser modificada, de manera motivada, seguint els procediments establerts per a cada nivell per la legislació aplicable, per l'Ajuntament d'ofici o a instància d'aquells que tinguessin l'obligació de conservació de l'element.

5.3.) Quan s'aprovi aquest pla especial de protecció, els elements s'incorporaran automàticament als nivells de protecció adients segons la classificació d'aquest article, tot respectant en el seu cas el procediment establert pels nivells de protecció 1 i 2 per la legislació vigent.

5.4.)

1. Les llicències d'obres i propostes urbanístiques que afectin façanes o volumetries existents de finques contigües d'edificis protegits amb nivells 1, 2 i 3 se sotmetran al corresponent informe dels serveis competents en matèria de protecció amb l'objectiu de conservar, inclús en les noves edificacions, l'ambient del conjunt i de manera que harmonitzin amb el medi en que estan situades. Els serveis competents són, sempre, els de l'Ajuntament d'Igualada, els de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per als elements situats en sòl urbanitzable o no urbanitzable, la Comissió Territorial de Barcelona del Patrimoni Cultural per als elements protegits en nivell 1.

Per les intervencions en les Àrees d'Expectativa Arqueològica la competència recau en la Direcció General del Patrimoni Cultural i els Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Igualada.

La tramitació seguirà allò que disposa el Reglament de Protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya (D.O.G.C. núm. 359 de 13-3-02).

2. Les determinacions de l'apartat anterior en els casos de nivells 1 i 2 es fan extensives a les finques que tinguin façana davant l'edifici en el mateix carrer i les que donin davant de places on tingui façana l'edifici.

Article 6.- Coherència urbanística i protecció.

1. La incorporació d'un element en aquest pla especial s'identifica amb la clau (p) que s'afegeix a la clau de la zona o sistema corresponent del Pla General (en els plànols la identificació es realitza mitjançant la col.locació d'una trama). Els possibles problemes de coherència entre

la regulació urbanística zonal i la que resulta de la corresponent fitxa de protecció, així com amb els valors que puguin aparèixer en el moment d'un estudi més acurat del propi element, es resoldran per part dels Serveis del Departament de Cultura de la Generalitat (pel que fa als elements amb nivell de protecció 1 i a les Àrees d'Expectativa Arqueològica i pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Igualada en els altres casos.

2. En alguns casos el Pla Especial incorpora propostes que comporten modificacions puntuals del Pla General degut als condicionants de protecció i adequació a la realitat existent. L'Ajuntament d'Igualada haurà de tramitar la corresponent modificació i no serà fins a l'aprovació d'aquesta quan seran efectives les determinacions d'aquest Pla Especial per als elements ressenyats a la Disposició Addicional d'aquesta Normativa.

Article 7.- Documentació del pla especial

Formen el cos dispositiu del pla especial els plànols "Situació dels elements", a escala 1:1.000 (23 fulls en total), aquestes Normes i les fitxes elaborades per a cada element.

Article 8.- Condicions de temporalitat

- a) La inclusió d'un element en aquest Pla Especial suposa l'aplicació d'aquesta regulació en el temps que l'objecte protegit conservi els valors que han aconsellat la seva incorporació i que es recullen a la corresponent fitxa de protecció.
- b) En els casos que es produeixi la desaparició d'un bé immoble protegit per aquest Pla Especial, tot i la prohibició expressa de la legislació vigent de destruir elements declarats o catalogats i independentment de les responsabilitats que corresponguesin, es restituirà la situació urbanística anterior i sempre mantenint la coherència amb les disposicions urbanístiques vigents a l'entorn.
- c) La desaparició física, a partir del procediment previst a aquestes normes, dels elements incorporats amb un nivell "4" comporta la desaparició automàtica de la clau (p) com a identificació urbanística vigent a l'emplaçament a que correspongui. També desapareixerà la clau (p) en el moment que es presenti la documentació indicada a l'article 12.2 d'aquesta Normativa.

Article 9.- Concreció de planejament en elements protegits

Per tal d'assegurar la conservació de l'element que estigui protegit, es podran redactar instruments de planejament (a més a més dels previstos en aquestes mateixes normes) que, d'acord amb les característiques i valors patrimonials, ajudin a la integració urbanística de l'element en la trama en la que s'insereixi. El tipus de document s'adaptarà a cada situació i requeriments.

Article 10.- Condicions d'intervenció a l'edificació i àrees d'expectativa arqueològica

- a) Les condicions d'intervenció definides sobre l'edificació i àrees d'expectativa arqueològica queden fixades segons el valor de l'element o parts d'ell i són recollides a la fitxa de protecció.
- b) Les condicions urbanístiques d'intervenció en l'edificació i els usos permesos seran fixades per l'aplicació genèrica d'aquestes normes en relació amb el contingut de la fitxa de cada element.
- c) Totes les obres que es puguin realitzar d'acord amb el nivell de protecció s'ajustaran a les condicions aplicables a la parcel·la d'acord amb el que preveuen aquestes normes.
- d) A les llicències urbanístiques (obres i activitats) en els edificis i Àrees d'Expectativa Arqueològica dels nivells 1, 2, 3 i 5 es farà constar que, per part dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Igualada, es farà un seguiment específic de les obres autoritzades per tal d'assegurar que les actuacions s'ajusten a les autoritzades i estan d'acord amb la finalitat de revaloritzar els valors patrimonials de l'element.

Article 11.- Definicions dels tipus d'obres i actuacions sobre els elements i àrees d'expectativa arqueològica.

11.1) els tipus d'obres poden ser:

- a) de conservació: tenen per finalitat mantenir el bé en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució ni amagar o modificar valors constructius i morfològics.
- b) de consolidació: la seva finalitat és consolidar, reforçar o substituir elements deteriorats per tal d'assegurar l'estabilitat de l'edifici o element arqueològic i el manteniment de les seves condicions bàsiques d'ús, amb possibles modificacions menors de la seva estructura i distribució.
- c) de restauració: tenen per objecte la restitució d'un element existent o part del mateix a les seves condicions o estat original, comprenent a més a més obres de consolidació o demolició parcial justificades per la restauració.
- d) de modernització: són les obres que milloren les condicions d'habitabilitat d'un element o d'una de les seves parts mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, inclús la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques.
- e) de reestructuració: obres que afecten als elements estructurals de l'edifici provocant modificacions a la seva morfologia. Es considera reestructuració total quan l'obra afecta al conjunt de l'edifici, inclús el buidat interior del mateix, i parcial quan l'obra es realitza sobre part dels locals o plantes de l'edifici o, quan afectant al seu conjunt, no arriba a suposar la destrucció total del seu interior.
- f) de reconstrucció: la finalitat d'aquests tipus d'obres és la reposició, total o parcial, d'un element preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques a partir de parts originals.
- g) d'augment de volum: tenen per objecte incrementar el volum construït en una parcel·la o l'ocupació en planta a partir d'edificacions existents.
- h) de substitució: aquestes obres tenen per finalitat l'enderrocament d'una edificació o part d'ella i, en el mateix sòl que ocupava, construir-hi una de nova planta. Previament a l'enderroc es procedirà a la

- documentació exhaustiva de l'element que desapareix inclús la documentació arqueològica quan l'Administració ho cregui convenient.
- i) de nova planta: la finalitat d'aquestes obres és l'edificació en solars buits dins de les peces considerades com a grups d'edificacions i en les que es tenen en compte les característiques morfològiques generals del sector.
 - j) de demolició: suposa la desaparició, total o parcial, de l'edificació en els casos permesos i d'acord amb el procediment establert en aquestes normes. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en el que s'actua inclús la documentació arqueològica quan l'Administració ho cregui convenient.
 - k) de desplaçament: són aquelles actuacions que permeten relocalitzar elements o parts d'elements que pel seu interès cal conservar.
 - l) a les Àrees d'Expectativa Arqueològica s'hauran de fer les actuacions que fixarà la Conselleria de Cultura d'entre les que es descriuen al text del Decret 78/2002.

11.2) A efectes de l'aplicació d'aquesta regulació s'entendrà per rehabilitació l'actuació destinada a aconseguir el mínim d'habitabilitat objectiva pel que es defineix com a habitatge usat al Decret 28/1999 de 9 de febrer sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges (D.O.G. 16.2.99) evitant, però, la seva substitució i preservant els seus valors.

11.3) Tanmateix s'admeten les intervencions que permetin "l'estudi científic" de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé, d'acord amb allò que estableix la Llei 9/93.

Article 12.- Intervencions en els elements segons el nivell de protecció

12.1) El grau d'intervenció possible en cada element s'estableix d'acord amb el nivell de protecció corresponent i, en tot cas, amb les limitacions de la fitxa de protecció corresponent.

- a) Intervencions en els elements de nivell 1 (BCIN): pel que fa als elements del patrimoni arquitectònic s'admeten les contemplades a l'article 35 i concordants de la Llei 9/93.

Pel que fa als jaciments del subsòl de les esglésies de Sant Jaume Ses Oliveres i de Sta. Maria, el grau d'intervenció es fixarà per part de la Conselleria de Cultura.

- b) Intervencions en elements de nivell 2 (BCIL): s'admeten les definides a l'article anterior amb les excepcions següents:
 - no es podran realitzar obres de nova planta, substitució ni desplaçament de l'element protegit.
 - no s'admeten les intervencions de reestructuració que afectin als elements que configuren l'estructura tipològica de l'edificació, més enllà de la de la estrictament necessària en raó a intervencions de rehabilitació.
 - només s'admeten les obres de reconstrucció en els casos en que s'utilitzin elements originals i aquelles altres parts que estiguin suficientment documentades, evitant interpretacions mimètiques de la resta.
 - no es podrà realitzar augment de volum si les característiques de la parcel·la no ho permeten sense afectar els valors protegits.

- no es podrà procedir a la demolició si no és de les parts que comportin la degradació del bé o que l'eliminació permeti una millor interpretació històrica.
- c) Intervencions en els elements de nivell 3 (BEI): S'admeten les definides a l'article anterior amb les excepcions següents:
 - no es podran fer obres de desplaçament de l'element protegit.
 - no s'admeten les intervencions de reestructuració que afectin als elements que configuren l'estructura tipològica de l'edificació, més enllà de la necessària en raó a intervencions de rehabilitació.
 - només s'admeten les de reconstrucció en els casos en que s'utilitzin elements originals i aquells altres que estiguin suficientment documentats, evitant interpretacions mimètiques a la resta.
 - no es pot realitzar augment de volum si les característiques de la parcel·la o edificació no ho permeten sense afectar els valors protegits.
 - no es pot procedir a la demolició de les parts que configuren els valors indicats a la fitxa de protecció corresponent.

Pel que a les Àrees d'Expectativa Arqueològica, els graus d'intervenció es fixaran per part de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

- d) Intervencions en elements de nivell 4 (BID): S'admeten les de l'article anterior sempre que ho permeti la seva situació urbanística d'acord amb aquest pla especial i el que preveu per als elements considerats fora d'ordenació.

12.2) En aquells casos en que es preveu que es puguin modificar o enderrocar els elements recollits en aquest pla especial, caldrà documentar exhaustivament i de manera adequada a cada cas per part del projecte d'obres, les peces que s'enderroquin o es modifiquin. Aquesta documentació podrà elaborar-se abans de la redacció del projecte si així ho creu convenient la propietat i dipositar-se, si s'escau, als arxius dels serveis tècnics de l'Ajuntament o a l'Arxiu Comarcal. De fer-se així es deixarà constància fefaent de l'existència d'aquesta documentació al presentar-se el corresponent projecte d'enderroc.

Article 13.- Documentació dels projectes d'intervenció en edificis protegits i en àrees d'expectativa arqueològica.

- a) Les sol·licituts de llicència per actuacions arquitectòniques en edificis protegits requeriran sempre un projecte tècnic que complimentarà l'establert a les disposicions generals en temes de llicències per l'Ajuntament d'Igualada i, en particular, les següents prescripcions:
 - Anàlisi històrica i arquitectònica de l'element
 - Reportatge fotogràfic a color
 - Memòria justificativa de la solució proposada en el projecte tècnic que inclogui una valoració dels elements i dels criteris estètics i constructius adoptats
 - Plànols, a escala mínima 1:50, que permetin avaluar l'estat inicial i final de l'edificació
 - Al projecte hi constarà, de manera justificada en funció dels originals, la naturalesa, color, qualitat i color o colors dels materials a emprar en la intervenció

- b) La concessió de la llicència d'enderroc, en els casos que estigui permès, estarà condicionada a la presentació de la documentació mínima següent amb la finalitat de testimoniar documentalment l'edifici existent:
 - Plànol detallat de les façanes, escales i seccions a escala 1:50
 - Reportatge fotogràfic complet de l'obra existent
- c) Per les actuacions a realitzar en Àrees d'Expectativa Arqueològica es seguirà el que determina el Decret 78/2002.

Article 14.- Elements afegits

La col.locació d'elements afegits sobre construccions protegides es regula per la legislació de protecció aplicable amb especial referència als punts següents:

- a) En els béns protegits de nivell 1 (BCIN), s'aplicarà l'article 35.1.f) de la Llei 9/93.
- b) En els béns protegits de nivell 2 (BCIL), és prohibit col.locar publicitat i antenes aparents en les façanes i cobertes del bé. Només s'admetran elements de publicitat no fixes que facin referència a activitats temporals que es realitzin en el mateix edifici. Els rètols anunciadors d'activitats permanents que es realitzin a l'edifici es faran prevalentment dins dels forats arquitectònics i, de no ser això possible, amb lletres o símbols retallats sobreposats a les façanes fets amb materials i colors adients segons els que conformen l'element o sobre fons transparent i disposats de manera que armonitzin amb la configuració de la façana. La col.locació d'aquests elements serà objecte de la corresponent llicència municipal. En el cas de rètols anunciadors d'activitats institucionals s'admeten els aprovats per les respectives institucions amb un tamany màxim de 40 x 40 centímetres.
- c) En els béns protegits de nivell 3 és prohibit col.locar antenes aparents a les façanes, permetent-se a les cobertes, si bé de la manera menys visible possible, quan corresponguin a necessitats funcionals del bé.
- d) En els béns protegits de nivell 3 els elements publicitaris i anunciadors d'activitats es regularan com en els elements protegits de nivell 2.
- e) En tots els casos queden prohibits els rètols bandera, excepte als corresponents a serveis d'urgència de primera necessitat.
- f) A les àrees d'expectativa arqueològica s'estarà al que disposa el Decret 78/2002 de 3.5.02.

Article 15.- Situació urbanística

15.1) Es donen dues situacions urbanístiques en funció de si es supera o no el sostre edificable a la parcel.la o àmbit de referència de planejament respecte al que li correspon per aplicació de les seves condicions zonals definides al Pla General:

- a) En els casos en que es superi l'edificabilitat que correspon segons la seva zona urbanística per part de l'element protegit, la identificació amb la clau (p) pels nivells de protecció 1, 2 i 3 permet acceptar la volumetria i tipus edificatoris existents, encara que no coincideixin amb les condicions urbanístiques zonals segons les NN.UU. del Pla General. Per tant no es consideren disconformes ni fora d'ordenació.

b) En els casos en que no s'hagi esgotat el sostre corresponent per la qualificació urbanística, es podrà procedir segons els tipus d'intervenció previstos per aquestes normes. Quan el nivell de protecció o les característiques de l'element ho permetin, es podrà ampliar l'edificació o l'ocupació a la parcel·la fins al límit de sostre resultant de la regulació urbanística zonal, mitjançant l'adequació volumètrica i de paràmetres amb un estudi de detall.

15.2) Totes les qualificacions que s'identifiquen en aquest pla especial per l'addició automàtica de la clau (p) mantenen les prescripcions urbanístiques de la zona del Pla General que correspondrien segons les NN.UU. sense l'esmentada clau (p), amb les determinacions que no es donen en aquest pla especial.

15.3) En els casos en que el pla especial anul·la una afectació anterior que prové d'una previsió d'eixamplament viari o similar aquesta s'ha grafiat als plànols i es recuperarà en cas de desprotecció, segons el que preveu la legislació d'aplicació o aquest pla especial.

15.4) A les àrees d'expectativa arqueològica s'estarà al que disposa el Decret 78/2002 de 5.3.02.

Article 16.- Usos

16.1) En els edificis i elements protegits amb els nivells 1, 2 i 3 es permetran tots aquells usos permesos per les NN UU del Pla General per la clau urbanística que tenen assignada i que siguin compatibles amb la conservació dels seus valors, no estiguin expressament prohibits a la fitxa de protecció i no impliquin obres diferents dels graus d'intervenció admesos en cada cas.

16.2) En el cas d'ús d'habitatge la densitat màxima resultant no superarà la resultant d'aplicar els criteris de densitat establerts a les NN.UU. del Pla General per a la zona corresponent.

16.3) L'aplicació de les determinacions d'aquesta normativa comportarà la rehabilitació integral de l'edificació amb un projecte que permeti assegurar la conservació i recuperació dels valors protegits.

16.4) A les àrees d'expectativa arqueològica s'estarà al que disposa el Decret 78/2002 de 5.3.02.

Article 17.- Deure de conservació

És d'aplicació el règim establert pel títol IV de la Llei 9/93 sobre l'aplicació de la llei i el règim sancionador i les administracions competents seran en cada cas les previstes pels nivells de protecció 1 i 2. Pels nivells 3 i 4 s'aplicarà el que estableix la llei per als béns culturals d'interès local essent l'Ajuntament d'Igualada l'administració actuant en aquest cas i la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya pel que fa a les Àrees d'Expectativa Arqueològica.

Article 18.- Espais enjardinats

Per les seves especials característiques es protegeixen els espais enjardinats situats a l'interior de la mançana delimitada pels carrers Soledat, Antoni Franch, Caritat i Cardenal Vives. La protecció, en nivell 3, comporta la no edificabilitat d'aquests espais havent-se de mantenir i millorar el seu estat actual.

Article 19.- Mesures de foment

Són d'aplicació les mesures previstes a la legislació d'aplicació i en concret les que comporta, segons el Reglament del Cadastre, a les valoracions de l'Impost de Béns Inmobles.

L'Ajuntament d'Igualada crearà campanyes de millora urbana a través de les quals canalitzarà les ajudes a la rehabilitació i conservació del patrimoni protegit en funció del seu nivell de protecció i pendrà altres mesures específiques directes tot desenvolupant les seves competències en matèria fiscal, de taxes i exaccions.

DISPOSICIO ADDICIONAL:

a) En compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (17-XI-2004), s'esclou de la aprovació definitiva les Fitxes núm. 17 (**Torre i dipòsit d'Aigua de Rigat**) i num. 18 (**Fort de Sant Magí**), fins que es tramiti la modificació del Pla General d'Ordenació corresponent.