

# TITOL I

## DISPOSICIONS GENERALS

### Capítol 1

#### Àmbit aplicació i vigència de les Normes subsidiàries de planejament.

Art. 1 Àmbit territorial. L'objecte d'aquestes Normes subsidiàries de planejament es l'ordenació urbanística del territori del terme municipal de Castellnou de Bages.

Art. 2 Àmbit temporal. Aquestes Normes entren en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i mantindran indefinidament la seva vigència, fins que no es revisin o es substitueixin per un Pla general d'ordenació.

Art. 3 Circumstàncies que justifiquen la revisió. Es justificarà la revisió de les Normes en les circumstàncies següents:

- a) Quan s'hagi assolit un nivell d'edificació del 50% en els sectors que ara es classifiquen com a sòl urbà.
- b) Quan es produeixin majors exigències d'equipaments comunitaris, conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
- c) Quan concorrin altres circumstàncies que alterin factors bàsics de l'equilibri territorial.

Art. 4 Modificació de les Normes. Les modificacions de les Normes subsidiàries de planejament es podran fer quan la variació d'algun aspecte concret no alteri la coherència global entre previsions i ordenació.

Art. 5 Vinculació de les determinacions. Les determinacions de les Normes vincules tant a l'Administració com als particulars.

#### Art. 6 Obligatorietat de l'observança de les Normes de planejament.

1. L'obligatorietat de l'observança de les Normes comporta les limitacions que estableix l'article 58 de la Llei del Sòl.
2. L'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, podrà autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstes en les Normes, a l'empara de l'art. 58.2 de la Llei del Sòl.

Art. 7 Interpretació. Les Normes i plànols de les Normes de planejament s'interpretaran atenent el seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats. En els casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la mes gran dotació d'espais comunitaris.

Art. 8 Regles gràfiques d'interpretació.

1. La delimitació de sectors, unitats i sistemes d'aquestes Normes de planejament podrà ser precisada en el moment de la redacció de les diverses figures de planejament.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments seran:
  - a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació en mes-menys d'un cinc per cent (5%).
  - b) No alterar substancialment la forma de l'àrea tot i permetent ajustaments en els seus límits referits a alineacions oficials, característiques, partions de propietat o existència d'elements d'interès que ho justifiquin.

## **Capítol 2**

### **Desenvolupament de les Normes**

Art. 9. Disposicions generals.

1. Amb l'objecte de completar les determinacions de les Normes, s'elaboraran Plans Especials.
2. De conformitat amb el que disposa l'article 41 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, no es podran atorgar llicències en els sòls inclosos en sectors de reforma interior o de millora urbana si no es desenvolupen de conformitat amb el que preveuen les Normes de planejament.

Art. 10. Plans especials de millora urbana.

1. Es formularan Plans especials de millora urbana pel desenvolupament de les Unitats d'actuació assenyalades en aquestes Normes, quan així vingui explícitament determinat.
2. Les determinacions i els documents que hauran de contenir aquests Plans especials seran els previstos a l'article 23, en relació al 13, de la Llei del Sòl.

Art. 11. Plans especials de reforma interior.

L'Ajuntament podrà promoure operacions de reforma interiors quan ho requereixi la dinàmica del procés urbà.

Els Plans especials hauran de justificar que la reforma no incideix negativament a la densitat del sector.

#### Art. 12. Estudis de detall.

1. Es formularan i tramitaran Estudis de detall quan així vingui determinat per aquestes Normes subsidiàries de planejament, o quan sigui necessari per alguns dels objectius previstos per la Llei del Sòl.
2. L'Estudi de detall no alterarà cap dels següents paràmetres: densitat, edificabilitat i tipus d'ordenació definits en les Normes. Tampoc podrà provocar l'aparició d'usos no admesos en la zona o subzona corresponent.

### **Capítol 3**

#### Execució del planejament

Art. 13. Execució. L'execució de les Normes subsidiàries de planejament, així com dels Plans especials o Estudis de detall, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts a la legislació urbanística vigent.

### **Capítol 4**

#### Llicències urbanístiques

#### Art. 14. Actes subjectes a llicències.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal els actes següents: parcel·lacions; obres d'urbanització; moviments de terres (desmuns, excavacions, terraplenats, etc.); obres de construcció d'edificis i instal·lacions de tota mena, ja siguin de nova planta com d'ampliació i millora, conservació i reparació; primera utilització dels edificis i modificació del seu us, enderroc total o parcial; extracció d'àrids i explotació de bòvils; obres i usos de caràcter provisional a que es refereix l'article 58 de la Llei del Sòl; tala d'arbres; establiment de jardins, excepte quan es tracti dels privats lligats a l'edificació en una parcel·la; modificació de les característiques físiques del sòl; instal·lació de xarxes de serveis o la seva modificació; col·locació de cartells publicitaris visibles des de la via pública; obertura, modificació o ampliació d'establiments comercials o industrials i tancaments de parcel·les.

2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Art. 15. Classificació de les obres. Als efectes de l'article 9 del Reglament de serveis de les Corporacions Locals i d'aquestes Normes, es consideraran obres majors les d'edificacions de tota classe de construccions, de la reforma de la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin el seu aspecte exterior, els moviments de terres, la construcció de piscines, les obres de parcel·lació, l'enderroc de les construccions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat. La resta d'obres no compresa en l'enumeració anterior tindrà la consideració d'obra menor.

Art. 16 Contingut de la sol·licitud de llicència.

1. Les sol·licituds de llicència d'obra major hauran d'anar acompanyades dels documents següents:
  - a) Memòria explicativa de l'operació, obra o instal·lació presentada amb la precisió suficient per valorar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
  - b) Plànols de situació i emplaçament, a escales 1 / 2.000 i 1 / 500, respectivament.
  - c) Plànol informatiu, a escala 1 / 500.
  - d) Plànols que representin allò que es vol realitzar, a una escala no inferior a 1 / 100.
  - e) La documentació específica que exigeixi, en el seu cas, la normativa urbanística
2. Les sol·licituds de llicència, en el supòsit d'obra de reforma, hauran d'expressar la situació de l'obra segons el codi següent; l'obra que es conserva en color negre; en color groc l'obra que desapareix i en color vermell l'obra a construir.

Art. 17 Procediment per tramitar llicències.

1. El procediment per tramitar la sol·licitud de llicències es l'establert per l'article 9 del Reglament de serveis de les Corporacions Locals.
2. Aprovat l'atorgament es notificarà l'acord amb la liquidació de la taxa a l'interessat el qual haurà de satisfer el pagament en el termini que s'assenyali. En qual haurà de ser retirada la llicència.

Art. 18 Condicions d'atorgament de les llicències.

1. Les llicències s'atorgaran subjectant-se al que es disposa en aquesta normativa pel que fa a la classe de sòl, el seu destí i a les condicions específiques d'aprofitament, edificabilitat i us previstes.
2. Quan l'obra requereix la urbanització prèvia i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Ajuntament, no podrà atorgar-se la

llicència d'edificació fins que s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i de costejar la urbanització, legalment exigibles.

#### Art. 19. Condicions d'urbanització per sol.licitar llicència.

1. En el sòl urbà, els terrenys l'edificació dels quals es sol.liciti, hauran de tenir façana a la via pública oberta en tota la seva amplada, que compti, com a mínim, amb els serveis de xarxa d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica.
2. Els sòls que gaudeixen dels serveis que s'esmenten i que els manquin els d'encintat de voreres, de pavimentació de la calçada i el de l'enllumenat públic podran igualment sol.licitar llicència d'acord amb l'article 40 del Reglament de Gestió urbanística. Si el terreny fes front a més d'un carrer, els compromisos als quals es refereix aquest article, s'extendran als serveis que faltin als carrers que donin front les diferents façanes.
3. Les fiances que es constitueixin per tal de garantir els compromisos d'execució simultània o successiva de l'obra urbanitzadora en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, hauran de constituir-se en metàl·lic, aval bancari o hipoteca.
4. La garantia no podrà ser inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització que manquin i siguin imputables als sol.licitants.

Art. 20. Llicències de parcel.lació. A més del previst a l'article 16 d'aquestes Normes, en la sol.licitud de llicències de parcel.lació caldrà indicar:

- a) La referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel.lació.
- b) Les característiques de la parcel.lació amb expressió de la superfície de les parcel.les i la seva situació.
- c) El plànol de parcel.lació s'haurà de presentar a escala 1/100.

#### Art.21. Caducitat i pròrroga de les llicències.

1. Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produeix pels transkurs d'ambdós terminis sense haver acabat les obres o be sense haver-les començat, un cop advertit el particular per l'Ajuntament abans d'un o tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'Ajuntament i determinarà l'arxivament de les actuacions.
4. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté d'una nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
5. Les pròrrogues d'ambos terminis, amb sol.licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos pel començament o per l'acabament de l'obra, respectivament, s'entén que son concedides per la meitat del termini de que es tracti,

i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència va ser atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de llicències. La pròrroga de les llicències no pot ser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La pròrroga per acabar les obres només pot ser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

6. Si havent transcorregut els terminis de pròrroga les obres no han estat començades o be acabades, la llicència caducarà sense necessitat d'avertiment previ i, per començar-les o be acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
7. Els terminis per a l'execució de les obres majors seran els següents:
  - a) Un any per començar les obres.
  - b) Tres anys per acabar-les.

En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de pagament de les taxes preceptives.

## TITOL II

### REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Capítol 1

##### Disposicions comuns

###### Art. 22. Classificació del Sòl.

1. Als efectes de l'aplicació d'aquestes Normes, el sòl del terme municipal de Castellnou de Bages es classifica en sòl urbà, i sòl no urbanitzable.
2. La variació en la classificació del sòl no urbanitzable, per classificar-lo com sòl apte per ser urbanitzat, només es pot produir per la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries o per la seva conversió en un Pla General d'Ordenació.

Art. 23. Destí del sòl en l'ordenació. Pel seu destí en l'ordenació del territori el sòl queda afectat a alguns dels objectius següents:

1. Sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció, segons la legislació específica.
2. Espais lliures destinats a parcs i jardins públics.
3. Equipaments comunitaris.
4. Instal·lacions d'interès públic.
5. Vialitat.

## 6. Edificació i usos públics, privats o col·lectius.

Art. 24. Sistemes locals. Tindran la consideració de sistemes locals els sòls destinats a completar l'estructura del territori en àrees locals. Resulten de les cessions reglamentàries en el desenvolupament dels Plans Parcial i de les càrregues derivades del desplaçament de la gestió de les Unitats d'actuació en sòl urbà.

Art. 25. Zones. En aquestes Normes Subsidiàries s'entén per zona l'extensió del sòl sotmesa a una ordenació uniforme. Quan els objectius ho han fet necessari, les Normes han distingit, dins de cada zona, subzones per establir una graduació en l'edificabilitat o una limitació en els usos.

### Art. 26. Edificabilitat

1. S'entén per edificabilitat bruta el cocient de dividir la superfície màxima de sostre edificable per la superfície de l'àrea de referència. S'expressa en metres quadrats de sostre/mestres quadrats de sòl.  
Als efectes d'aplicació d'aquestes Normes s'entén per àrea de referència les unitats d'actuació en sòl urbà.
2. La superfície de sostre edificable es la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pisos. Es computaran també pel càlcul d'aquesta superfície les corresponents als edificis que es conservin i la dels cossos sortints tancats o semitancats, així com la dels edificis auxiliars.
3. No es computaran les superfícies sota porxos o passos coberts ni la dels sostre dels equipaments públics.

Art.27. Ajustaments de límits. La precisió dels límits de les zones a la zona d'actuació de l'ermita respectarà les següents regles:

1. No alterarà la superfície de l'àmbit delimitat gràficament en els plànols a E1/1.000 en mes d'un 10%.
2. No alterarà bàsicament la forma del sector.
3. S'ajustarà a característiques topogràfiques del terreny, límits de propietat o l'existència d'arbrat o elements d'interès que justifiquin la precisió.

Art. 28. Protecció del medi. L'administració municipal denegarà la llicència per a l'edificació o l'ús quan, per les característiques de l'activitat o de la disposició de l'edificació, se'n puguin derivar situacions perjudicials pel paisatge o trencament de l'harmonia arquitectònica.

### Art. 28 bis. Protecció del domini públic hidràulic

1. Els Plans urbanístics del municipi que desenvolupin aquestes Normes hauran de respectar una zona de protecció consistent en una franja de terreny d'una amplada mínima de 25 metres en cadascun dels marges de rius i rieres, que haurà d'incloure en tot cas els terrenys considerats com a Sistema Hídric, havent de tenir la qualificació urbanística d'Espai de Protecció del Sistema Hídric.

2. Els futurs Plans urbanístics hauran d'evitar en tot moment la cobertura del Domini Públic Hidràulic (permès només en aquells casos degudament justificats de

protecció a les persones) i contemplant al llarg d'aquests una franja de protecció del sistema hídric que només podrà tenir la qualificació urbanística d'Espai de protecció del Sistema Hídric.

3. Pel desenvolupament de posteriors plans urbanístics i projectes d'urbanització, així com per a tota actuació que afecti al Domini Públic Hidràulic, s'haurà de disposar de la corresponent autorització expressa, emesa per l'ACA, en el que respecta a les seves competències, pel que s'haurà de presentar en el seu moment la següent documentació:

3.1. Abastament: Certificat emès per l'empresa encarregada de la xarxa municipal de subministrament d'aigua potable en que s'asseguri que disposa de recursos suficients per promoure les activitats que es pensen portar a terme i quedin reflectits els següents aspectes: concessió en l/s, dotació diària (mitja i màxima) i anyal previstes, esquema dels diferents usos (indicant-ne els cabals) i fluxos de les aigües. Definició geomètrica en quant a diàmetres i tipus de la xarxa.

3.2. Xarxa d'aigües residuals: Indicar les activitats previstes que produeixin una contaminació o pèrdua de qualitat de les aigües. La xarxa considerada haurà de ser separativa.

a. Pluvials: Dimensionament en funció del cabal interceptat per mètodes hidrològics, definició geomètrica indicant-ne diàmetres i tipus de les canonades adoptades, situant els embornals (distància entre aquests) i punts d'abocament (llera o zona verda que assumeixi l'avinguda), aquests no hauran de suposar cap afecció a tercers. Preveure abans de l'abocament d'aquestes la instal·lació d'una arqueta de decantació (pou-culvert) per a reduir la càrrega contaminant del primer xàfec.

b. Sanitàries/sanejament: Definir la xarxa, en funció dels cabals abocats previstos pels diferents usos ( $Q_{max}$ ,  $Q_{mig}$ ,  $Q_{min}$ , i  $Q_{punta}$ ), geomètricament indicant-ne diàmetres i tipus de canonades adoptades i punts d'abocament, en cas de connexió a un sistema de tractament ja existent o EDAR s'haurà de facilitar certificat emès per l'entitat gestora d'aquest i d'acord amb l'administració actuant en aquest àmbit, conforme aquesta pot assumir el tractament del cabal que aquestes suposen, en cas d'abocar directament a llera s'haurà de realitzar un tractament mitjançant fossa sèptica o similar (per tal de reduir la càrrega contaminant a valors inferiors als màxims fixats per la Taula 3 de l'Annex al Títol IV del Reglament del Domini Públic Hidràulic), havent d'obtenir cadascun d'aquests tractaments la corresponent autorització d'abocament emesa per l'ACA.

## **Capítol 2**

### **Règim del sòl urbà**

Art.29. Classificació del sòl urbà. Les Normes subsidiàries de planejament classifiquen com a sòl urbà el que per la seva situació dins del casc urbà, per la seva urbanització segons ordenacions anteriors o per la seva inclusió en àrees consolidades per l'edificació mereixen aquesta classificació.

Art. 30. Cessions gratuïtes en sòl urbà. Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà en actuacions de millora urbana, ja sigui mitjançant el desplegament de Plans Especial o d'Estudis de Detall tindran el següent abast:

1. Sòl destinat a l'obertura, eixampla o ampliació de carrers.
2. Sòl destinat a jardins públics.

### TÍTOL III

#### RÈGIM DE SÒL NO URBANITZABLE

##### Secció 1

##### Disposicions comunes.

Art. 31. Definició. Les Normes subsidiàries de planejament classifiquen com a sòl no urbanitzable els terrenys que pels seus valors de tipus agrícola, paisatgístic o d'altra naturalesa han de ser objecte de conservació i protecció per tal d'evitar la seva degradació.

Art. 32. Delimitació. Les Normes subsidiàries de planejament classifiquen com a sòl no urbanitzable el que es delimita com a tal en el plànol a escala 1/5000. En aquesta categoria de sòl només s'hi admeten els aprofitaments agrícoles o forestals.

Art. 33. Qualificació. El sòl no urbanitzable es qualifica de la manera següent:

- Sòl lliure sense protecció específica .
- Sòl de protecció forestal.
- Sòl de protecció agrícola.
- Sòl de protecció , d'interès ambiental i paisatgístic.
- Sòl afectat per conjunts edificats.

##### Art. 34. Obres

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan sotmeses a les limitacions que s'estableixen a l'article 85 de la Llei del Sòl.

2. El procediment per a l'autorització de la construcció d'edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social o habitatge familiar a la qual es refereix l'article 44 del Reglament de gestió de la Llei del Sòl, es desenvoluparà de la manera següent:
  - a) S'iniciarà mitjançant petició de l'interessat davant l'Ajuntament on es faran constar els extrems següents:
    - Nom i cognoms del sol·licitant.
    - Emplaçament i extensió de la finca on es pretengui construir, reflectits en un plànol de situació on s'hi refereixin també la qualificació urbanística dels terrenys.
    - Superfície ocupada per la construcció i descripció bàsica de les seves característiques arquitectòniques .
    - Si es tracta d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social, justificació d'aquests extrems per tal de que puguin ser apreciats per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.
    - Si es tracta d'habitatge familiar, justificació de que no es constitueixi nucli de població, en relació a la definició que d'aquest concepte en fan les Normes.
  - b) L'Ajuntament informará la petició i s'elevará a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.
  - c) Transcorregut el termini d'informació pública s'adoptará la resolució definitiva.

## **Secció 2**

### **Sòl lliure de protecció forestal**

**Art. 35. Definició.** Es qualifica amb aquesta clau el sòl no urbanitzable amb vegetació arbòrea o arbustiva en processos de regeneració biològica.

#### **Art. 36. Usos.**

1. Només s'hi admeten els usos que no impliquin transformació de la seva naturalesa forestal o que no lesionin el valor específic de la vegetació que es vol protegir.
2. S'hi prohibeixen totes les construccions excepte les que exigeixi l'explotació forestal.

## **Secció 3**

### **Sòl afectat per conjunts edificats en sòl no urbanitzable**

**Art. 37. Definició.** Es qualifica amb aquesta clau els conjunts construïts situats en el sòl no urbanitzable als que s'assigna una regulació específica.

#### Art. 38 Usos.

1. S'admeten els usos vinculats amb l'activitat agrícola, però no els usos industrials relacionats amb el camp.
2. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar.
3. L'ús de restaurant i espectacle, s'admet les instal·lacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.
4. La resta d'usos no explícitament admesos en els punts anteriors es prohibeixen.

#### Art. 39. Volum construïble.

1. Per a cada unitat de zona el volum màxim edificable s'estableix a partir de la presa en consideració del volum actualment construït.  
Per comptabilitzar-lo es considerarà totes les edificacions, sigui quin sigui el seu us actual. No es tindrà en compte, però, les construccions provisionals o simples coberts fets amb materials lleugers i fàcilment desmuntables.
2. Aquest volum pot ser objecte de remodelació o reutilització.
2. A mes a mes, s'admet per a cada unitat de zona la construcció d'un nou habitatge, amb un volum màxim de 1500 m<sup>3</sup>, ni, la seva alçada, els 6m.

#### Art.40. Condicions d'edificació. Les condicions d'edificació per al nou habitatge seran:

1. Només s'hi admeten els usos directament vinculats amb el destí agrícola de la finca.
2. L'ús d'habitatge s'hi admet, en la modalitat d'unifamiliar, sempre i quan es compleixin les condicions següents:
  - La finca a la qual es vinculi tingui una extensió mínima de 10.000m<sup>2</sup>.
  - No es formi nucli de població.
  - No suposi l'obertura de nous camins.
4. L'edifici haurà de tenir les característiques següents:
  - Alçada mínima planta baixa i una planta pis, corresponent a 7 metres.
  - Volum màxim construït: 1.500 m<sup>3</sup>
  - S'entén per volum màxim el que s'aixeca per sobre el paviment de la planta baixa.
  - La definició dels paràmetres reguladors per aquest tipus de construcció serà la mateixa que per a les edificacions aïllades, regulades en aquesta Normativa.

- L'edifici es separarà un mínim de 8 metres dels camins i dels límits de propietat, i es situarà de forma tal que no malmeti l'estil agrícola, específic de la zona.

Art. 41. Adaptació de les obres a l'ambient. Les construccions que s'autoritzen en aquesta zona hauran de ser de tal forma que mantinguin una correcta relació amb les construccions de l'entorn, tant pels materials com per la seva composició general, i amb el medi rural en el que es situen.

### **Secció 3**

#### **Nucli de població**

Art. 42. Definició. Als efectes del que estableix l'article 94 de la Llei del Sòl, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població, quan hi hagi més de quatre habitatges unifamiliars situats a l'interior d'un cercle de 250m. de radi, centrat en qualsevol de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

#### **Art. 43. Definicions.**

1. Als afectes del que es regula en aquest Títol, son sistemes generals les grans infraestructures de comunicació d'interès supramunicipal.
2. Son sistemes locals el conjunt d'elements, d'àmbit municipal, que, degudament relacionats, serveixen per assolir els objectius de les Normes en matèria de comunicacions, espais lliures, dotacions i serveis tècnics.

### **Capítol 2**

#### **Sistema de carreteres**

Art. 44. Règim de limitacions. En els sòls no urbanitzats son d'aplicació les limitacions següents: la línia d'edificació es fixa a 18 metres de l'aresta de la calçada del camí de Santpedor a Castellnou-Balsareny i de camí de Súria-Argensola-Balsareny.

#### **Art. 45. Condicions d'edificació.**

1. Les condicions d'edificació s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a l'entorn ambiental que s'hauran de respectar.
2. En el sòl urbà, es respectaran les condicions d'edificació de la zona on es situí l'equipament o, si es el cas, de la zona contigua.
3. En els parcs urbans només s'hi admeten construccions d'ús i domini públic que no ocupin més del 5% de la superfície del parc i amb una alçada màxima de 9 metres.

Art. 46. Usos admesos.

1. Els usos admesos en els diferents equipaments son els que es deriven exclusivament de la seva pròpia definició.
2. Els usos admesos específicament en els equipaments privats son els hotelers, cultural, recreatiu i esportiu.
3. En els parcs urbans no s'hi admeten cap us que desvirtuí el seu caràcter i el seu destí.

**TÍTOL IV**

**REGLEMENTACIÓ DETALLADA DEL SOL**

**Capítol 1**

**Disposicions generals**

Art. 47. 1. Aquest títol conte la reglamentació detallada de l'ús i l'edificació en el sòl urbà.

2. Per edificar en els solars del sòl urbà no cal completar la reglamentació d'aquestes Normes mitjançant Plans Especials o Estudis de Detalls, excepte en els casos en què es disposi explícitament el contrari o resulti indispensable desenvolupar les Normes Subsidiàries per precisar les condicions d'edificabilitat.

3. Les edificacions anteriors a aquestes Normes que superin les condicions de aquí s'estableixen (alçada, ocupació de parcel·la, alineacions interiors) podran ser objecte d'obra de consolidació, reparació o millora de les condicions estètiques i higièniques però no augmentar el volum.

4. Queden exclosos del que s'ha disposat en el paràgraf anterior:

- Els edificis en situació de fora d'ordenació afectats per eixamplament de vials, vials de nova creació, parcs urbans, equipaments comunitaris o fora del casc urbà (4 parcel·les de la Figuerola).
- Les activitats industrials incompatibles amb els usos de cada zona.

5. Als edificis compresos en els apartats 3 i 4 els es d'aplicació el que disposen els art. 45 de la Llei 3/84 de Mesures d'Adequació, 60 de la Llei del Sòl i 181 del Reglament de la Llei de Mesures d'Adequació.

**Capítol 2**

## Disposicions comunes als tipus d'ordenació

### Secció 1ª

#### Art. 48. Significat dels conceptes.

- a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable.
- b) Solar: Als efectes d'aquestes Normes tindran la consideració de solars aquelles parcel·les que reuneixin els requisits que determina l'art. 82 de la Llei del Sòl.
- c) Planta baixa: Es el pis baix de l'edifici, a nivell del sòl dins els límits que estableixen aquestes Normes, en referència a les rasants.
- d) Planta soterrani: Es la planta situada sota la planta baixa.
- e) Planta pis: Es tota la planta de l'edifici situada sobre la planta baixa.
- f) Cossos sortints: Son els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana interior o espai lliure a l'interior de l'illa.
- g) Elements sortints: Son part integrant de l'edificació o elements construïts no habitables ni ocupables que sobresurten de l'alineació.
- h) Patí de llum: Es l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a obtenir ventilació i il·luminació.
- i) Patí de ventilació: Son patis de llums destinats a il·luminar o ventilar escales o habitacions que no siguin dormitoris, sales d'estar o menjadors.
- j) Índex d'edificabilitat net per parcel·la: Es el resultat de dividir la superfície de sostre màxim, permesa a cada parcel·la per la seva superfície . En el còmput del sostre màxim, s'hi inclouen les superfícies de totes les plantes situades per sobre de la planta soterrani. També s'hi inclouen els cossos sortints tancats o semi tancats així com la superfície que en cada planta es destina a patis de llum i ventilació. L'edificabilitat total no superarà en les parcel·les amb pendent, a la que resultarà en les parcel·les amb pendent, a la que resultaria de considerar l'edificació un terreny horitzontal.

#### Art. 49. Planta baixa.

1. En l'ordenació seguint l'alineació del vial la planta baixa per a cada parcel·la es aquella el paviment de la qual estigui situat entre 60 centímetres per sobre i 60 centímetres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la.  
Si, com a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta situada dins dels límits establerts en el paràgraf anterior, serà planta baixa per a cada tram de front de parcel·la de posició inferior.
2. En els altres tipus d'ordenació de l'edificació planta baixa es la que està situada per sobre de la planta soterrani.

3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75m en els tipus d'ordenació d'edificació allada i voluntària específica i de 3 m. En el d'alineació seguint el vial.
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entressolat.
5. S'admet la construcció d'altells, amb una alçada mínima de 2,50m separats de 3 m. de l'alineació del vial, sempre i quan formin part del local de la planta baixa, no tinguin accés independentment des de carrer i no es destinin a habitatge.

#### Art. 50. Planta soterrani:

1. En l'ordenació seguint l'alineació del vial la planta soterrani es la situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures.
2. En altres tipus d'ordenació de l'edificació planta soterrani es tota aquella planta que tingui el seu sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.  
La part de la planta soterrani el sostre de la qual sobresurti més d'un metre d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta baixa.
3. A les plantes soterrani no s'hi admet l'ús d'habitatge i la ubicació de dormitoris d'ús residencial o sanitari. L'alçada mínima lliure de les plantes soterrani serà de        metres.

Art. 51 Planta pis. Planta pis es tot planta situada sobre la planta baixa. L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m.

#### Art. 52. Cossos sortints.

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici, compliran el que segueix en aquest article.
2. Son cossos sortints tancats els miradors o tribunes amb tots els costats tancats. Son cossos semitancats els que tinguin completament tancat algun costat. Son cossos oberts els balcons.
3. La superfície dels cossos tancats i semitancats es contarà als efectes de la superfície de sostre de l'edificació. La superfície dels cossos sortints oberts no computarà als efectes anteriors.
4. Només s'admeten l'existència de cossos sortints en planta baixa en el tipus d'edificació allada.
5. Els cossos sortints s'admeten a partir de la planta primera, excepte que específicament s'estableixi de forma més restrictiva en la normativa de les zones.
6. El pla límit de vol dels cossos sortints es situa a 1 m. de la mitjera.

#### Art. 53. Volada màxima dels cossos sortints.

1. Als tipus d'ordenació de l'edificació seguint l'alineació del vial i de la volumètrica específica a l'espai lliure interior de l'illa no s'hi admeten cossos tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

La volada màxima dels cossos sortints oberts no podrà ser superior a la vintava part del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa amb una màxima de 1,5 metres.

2. Al tipus d'ordenació d'edificació allada, sigui quina sigui la volada dels cossos sortints, ve limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de la parcel·la s'hauran de tenir en compte els cossos tancats, semitancats i oberts.

Art. 54. Elements sortints. Els elements sortint, com ara el sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines i d'altres de similars fixes es limiten, pel que fa a la seva volada, al que es disposa pels cossos sortints, amb les següents limitacions:

- a) En els carrers d'amplada inferior o igual a 6 metres no s'admeten elements sortints en planta baixa. Els ràfecs poden sobresortir fins un màxim de 50 centímetres.
- b) En els carrers d'amplada superior a 6 metres els elements sortints a planta baixa poden sobresortir fins a una seixantava part del carrer. La volada màxima dels ràfecs serà de 55 centímetres.

Art. 55. Ventilació i il·luminació.

1. En els edificis destinats a habitatges s'hauran de respectar les condicions de ventilació i il·luminació fixada pel Decret 346/83 sobre el nivell d'habitabilitat objectiva.
2. Els patis de llum serveixen per a il·luminar i ventilar dormitoris i habitacions principals. La seva dimensió serà la que permeti la inscripció en el seu interior d'un cercle de 3 metres de diàmetre. La seva superfície mínima dependrà de l'alçada de l'edifici i serà la següent:

<u>Alçada del pati</u> (nº plantes pis)	<u>Superfície mínima</u> (en m2)
1	10
2	10
3	12

### **Secció 2ª**

Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació seguint l'alineació del vial.

Art. 56. Paràmetres específics.

- a) Alineació de vial.
- b) Línia de façana
- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Parets mitgeres.

- f) Illa.
- g) Fondària edificable.
- h) Espai lliure interior d'illa.

Art. 57. Alineació de vial. En la línia que estableix, al llarg dels carrers, límits a l'edificació. L'alineació de l'edificació concideix amb la del carrer.

Art. 58. Línia de façana. Es el tram d'alineació de vial corresponent a cada parcel·la. No s'admet la reculada de l'edificació.

Art. 59. Alçada. L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes queda establert a les Normes aplicables per a cada zona.

L'alçada es mesura verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conte la línia d'arrancada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de coberta plana.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima només s'hi admet:

- a) La coberta inclinada terminal de l'edifici l'arrancada de la qual son línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de la façana, a una alçada no superior a la reguladora màxima.
- b) Les càmares d'aire en els casos de coberta plana.
- c) Les baranes de les façanes posteriors i anteriors, en els casos de coberta plana, l'alçada màxima de les baranes serà de 1,5 m.
- d) Els elements de separació entre terrats, amb una alçada màxima de 2,5 m.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) El elements decoratius que sobresortint de la façana.

Art. 60. Determinació d'alçades. La determinació del punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora màxima es farà per a cada una de les situacions que es defineixen:

1. Edificis que donen a un sol carrer.

- a) Si la rasant del carrer, agafada a la línia de façana, es tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota mes gran i el seu centre es menor de 0,60 m. L'alçada reguladora màxima mesurarà en el centre de la façana, a partir de la cota de la vorera en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells es superior a 0,60 m. l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota mes gran.
- c) Quan per aplicació d'aquesta regla resulti que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es trobi a mes de 3 m. per sota del punt d'aplicació de trams necessaris per tal de que això no passi. En cada un dels trams, l'alçada reguladora es mesurarà com si cada un d'ells fos façana independent.

2. Edificis que fan front a dos o mes que formen cantonada. S'aplicarà el que es disposa en el punt anterior, però considerant el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractes d'una sola.
3. Edifici que front a dos o mes carrers que no formen cantonada. Els edificis en solars que no formen cantonada ni xamfrà es regularan, pel que fa a la mesura de l'alçada reguladora, com si es tractes d'edificis independents per a cada tram de carrer.

#### Art. 61. Mitgeres.

1. Si la paret mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars continguts no es normal a la línia de façana, només es podrà edificar quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt d'intersecció sigui inferior a 25°.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, regulades, fondària edificable, etc., apareixin parets mitgeres al descobert s'hauran de tractar amb materials propis de la façana.

Art.62 Illa. Es la superfície de sòl delimitada per les alineacions de vial contigües.

Art. 63. Fondària edificable. Es la distància a la línia de façana que limita l'edificació per la seva part posterior.

En els plànols d'ordenació a escala 1/1000 s'assenyala gràficament la fondària edificable en totes les zones on el tipus d'ordenació de l'edificació es el d'alineació seguint el vial.

Art. 64. Espai lliure interior d'illa. Es l'espai lliure d'edificació o parcialment edificable, si es el cas, només en planta baixa i en planta soterrani que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

A les zones on s'admet una ocupació parcial de l'espai lliure interior d'illa amb edificacions, es tindran en compte les prescripcions següents:

- a) La planta baixa podrà ocupar el percentatge fixat per a cada zona o subzona.
- b) En planta soterrani l'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la sempre i quan es compleixin les condicions següents:
  - b.1) A la subzona de casc antic, la façana mínima de la parcel·la sobre el carrer haurà d'ésser superior a 5 metres. En cas contrari l'espai interior d'illa no es podrà ocupar en soterrani.

### **Secció 3<sup>a</sup>**

#### Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació allada.

Art. 65. Paràmetres específics. En el tipus d'ordenació de l'edificació allada els paràmetres son els següents:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Alçada reguladora màxima.
- f) Edificacions auxiliars.
- g) Adaptació topogràfica.

Art. 66. Forma i mida de la parcel·la. Es precisa en la regulació específica de cada zona o subzona.

Art. 67. Desenvolupament del volum edificable. El màxim volum edificable permès en una parcel·la, incloses les volades dels cossos sortints, es podrà desenvolupar en una o vàries edificacions principals. Part del volum es pot destinar a edificacions auxiliars.

Art. 68. Ocupació màxima de la parcel·la.

1. S'estableix en la regulació específica de cada zona o subzona. L'ocupació es mesura per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edifici, incloses els cossos i elements sortints.
2. Les plantes soterrànies que resultin de desmunts, anivellacions o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars. En els altres casos es podrà ocupar fins el 50% de l'espai restant. El conjunt de l'espai haurà de condicionar-se com a jardí.

Art. 69. Sòl lliure d'edificació. Els terrenys que quedin lliures com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima no es podran destinar a altre aprofitament que el que correspongui a espais lliures al servei de l'edifici aixecat en la parcel·la.

Art. 70. Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En aquells casos en els que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que es construeixin sobre cada una de les plantes que tinguin la consideració de "planta baixa", es subjectaran a l'alçada màxima corresponent a cada una d'aquestes plantes. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria en un terreny horitzontal. Les cotes de referència de la planta baixa no es podran establir amb una variació absoluta de mes-menys un metre de relació a la cota natural del terreny. El punt de referència que es considerarà serà el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.
2. Per sobre de l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior a trenta per cent, l'arrencada de la qual s'ha de situar sobre una línia exterior de les façanes a una alçada que no pot

superar la màxima. Les golfes resultants poden ser habitables, en els casos d'habitatges unifamiliars.

#### Art. 71. Separacions mínimes.

1. Son les distàncies mínimes que separen l'edifici principal i els cossos sortints del front al carrer, del fons i dels límits laterals de la parcel·la.
2. Les plantes soterrànies que resulten com a conseqüència d'anivellacions, excavacions o desmunts hauran de respectar, en el cas dels habitatges unifamiliars, les separacions mínimes.

Art. 72. Construccions auxiliars. S'ajustaran al que regulen les diferents zones o subzones.

#### Art. 73 Tanques.

1. Les tanques que facin front a vials públics, zones verdes o dotacions hauran de subjectar-se en tota la seva llargada a les seves alineacions i rasants.
2. Les tanques es composaran d'una part massissa, de 0,40m. d'alçada i d'una part lleugera, opaca o transparent fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

Art. 74. Adaptació topogràfica. A les parcel·les amb pendent superior al 30% se'ls aplicarà la regla permesa per tal de fixar quin es el seu percentatge d'ocupació permesa:

Pendent entre el 30 i el 50 per cent: disminueix en 1/3.

Pendent entre el 50 i el 100 per cent: disminueix en ½.

Pendent superior al 100 per 100: no es edificable.

En els casos que calgui anivellar el sòl amb terrasses, caldrà que aquestes es disposin de forma tal que la cota de cada una d'elles compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes de anivellació tocant les particions no podran situar-se a mes de 1,50 m. per sobre o 2,20 m. per sota de la cota natural de la partició.
2. Les plataformes de anivellació en l'interior de la parcel·la excepte pel que fa als soterranis, s'hauran de disposar de forma que no superin uns talussos teòrics de pendent 1:3 (alçada: base traçats des de les cotes-per sobre o per sota-possible en les particions). Els murs interiors de contenció de terres no podrà rebassar, en la seva part vista, una alçada de 3,70 metres.

### **Secció 4ª**

Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica.

Art. 75. Definició. La distribució dels volums pròpia d'aquest tipus resulta del desenvolupament d'un projecte d'ordenació específica o d'un procés històric de composició dels edificis que convé respectar.

Art. 76. Edificabilitat. La superfície de sostre edificable es la que resulta dels articles que regulen cada una de les zones o subzones a les que es d'aplicació aquest tipus d'ordenació.

Art. 77. Modificacions en l'ordenació.

1. Mitjançant un Pla especial, en el cas de la subzona I de la zona d'habitatge en filera, o en Estudi de Detall en el cas de la subzona I de la zona d'habitatge en verd privat, es podran formular modificacions, si resulta aconsellable per millorar les condicions d'ordenació.
2. En cap cas podrà augmentar el nombre d'habitatges fixats per aquestes Normes.

### **Capítol 3**

## **REGLAMENTACIÓ DELS USOS**

### **Secció 1ª**

Art. 78. Classes d'usos.

S'estableix la següent classificació d'usos:

1. Usos permesos
2. Usos prohibits
3. Usos públics
4. Usos privats
5. Usos col·lectius
6. Ús d'habitatge
7. Ús residencial
8. Ús comercial
9. Ús d'oficines
10. Ús industrial
11. Ús sanitari
12. Ús cultural
13. Ús religiós
14. Ús recreatiu
15. Ús cementiri
16. Ús serveis tècnics

Art. 79. Son usos permesos els que en la regulació d'una zona o subzona figuren explícitament admesos.

Alguns usos precisen, per tal d'ésser admesos, d'algunes limitacions. Amb la finalitat de fixar l'abast d'aquestes limitacions es defineix la categoria d'usos compatibles: son usos compatibles aquells que poden coexistir amb d'altres sempre i quan la llicència municipal imposi les condicions que limitin els seus efectes inadequats amb l'entorn.

Art. 80. Són usos prohibits aquells que en la regulació d'una zona figuren explícitament com a tals, així com els que ho resultin per aplicació de disposicions de caire superior.

Art. 81. 1. Són usos públics els referents als usos i serveis públics realitzats per l'Administració o per gestió de particulars sobre bens de domini públic.

Són usos privats els que es realitzen per particulars en bens de propietat privada.

Són usos col·lectius els privats destinats al públic.

Art. 82. Ús d'habitatge es el que es realitza en edificis destinats a allotjament familiar. Si l'edifici està situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre i té accés exclusiu per a cada unitat familiar es un habitatge unifamiliar. Si l'edifici està construït per habitatges amb accés i elements comuns es un habitatge plurifamiliar.

Art. 83. L'ús residencial correspon als edificis que es destinen a allotjaments comunitaris (residències, llars de gent gran, hotels, etc.).

Art. 84. L'ús comercial correspon als locals oberts al públic destinat al comerç al detall a l'engròs i a la prestació de serveis privats al públic.

Els usos comercials que per la naturalesa dels productes emmagatzemats o dels mitjans utilitzats generin risc a la salubritat o seguretat es regiran per allò que s'estableix per a l'ús industrial.

Art. 85. L'ús d'oficina comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat així com les de les empreses privades i els despatxos professionals.

Art. 86. L'ús industrial comprèn els següents:

- Indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Magatzems destinats a la conservació, dipòsit i distribució de productes sense serveis de venda directa.
- Tallers de reparació.
- Estacions de servei, garatges i rentat de vehicles.
- Totes les activitats que pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties o perills a les persones o bens.

Art. 87. L'ús sanitari es el que correspon al tractament o allotjament de malalts.

Art. 88. L'ús cultural comprèn l'educatiu, l'ensenyament, els museus, les biblioteques, les sales d'art etc.

Art. 89. L'ús religiós comprèn les activitats destinades al culte.

Art. 90. L'ús recreatiu fa referència a tota mena de manifestacions comunitàries d'oci i esbarjo, incloses els espectacles esportius.

## Secció 2<sup>a</sup>

### DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 91. Classificació.

1. Als efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries es classifiquen atenent als efectes nocius que puguin provocar i a l'entorn on es situen.
2. Pel primer concepte es classifiquen en 6 categories, i pel segon en 6 situacions.

Art.91 bis. L'ús de cementiri és el que correspon a la inhumació de cadàvers i opcionalment, dipòsit de cendres mortuòries.

Art. 91 bis bis. L'ús de serveis tècnics és el que correspon a la ubicació d'elements singulars de les xarxes d'instal·lacions comunes, com ara dipòsits, estacions transformadores, depuradores, etc.

Art. 123 Categories. La classificació es la següent:

1<sup>a</sup> Categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.

2<sup>a</sup> Categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

3<sup>a</sup> Categoria: Activitat no admesa en contigüitat amb l'habitatge, excepte s'hi ha regulacions específiques.

4<sup>a</sup> Categoria: Activitat no admesa en contigüitat amb l'habitatge però si amb altres usos industrials.

5<sup>a</sup> Categoria: Activitat no admesa en edificis continguts a d'altres usos.

6<sup>a</sup> Categoria: Activitats perilloses que s'han de situar allunyades de tota altra activitat o habitatge.

Art. 92. Situacions.

1. Als efectes de regular l'ús industrial s'entén com a plantes pis la que està situada a una cota superior a la de qualsevol dels carrers a què l'edifici tingui façana; planta baixa es la immediatament inferior a la planta primera; soterrània la inferior a la planta baixa.

Els edificis industrials situats en zones on sigui possible la contigüitat amb l'edifici d'habitatge hauran de complir la següent condició: els seus murs de separació de les propietats veïnes hauran de deixar, des dels fonaments, una separació de 15 cm. de mitjana que en cap cas podrà ser inferior a 5 cm. A façana i a la part superior es mantindrà l'aïllament amb les parets veïnes mitjançant juntes de dilatació

La construcció i manteniment d'aquestes juntes anirà a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

2. Per tal de tenir en compte les ubicacions possibles en relació a l'entorn les situacions seran:

Situació 1<sup>a</sup> Locals industrials en planta pis d'edificis d'habitatges.

Situació 2<sup>a</sup> Locals industrials en planta baixa o interiors fins a la profunditat edificable d'un edifici amb habitatges, amb accés exclusiu i independent.

Situació 3<sup>a</sup> Locals industrials en patis interiors d'illa, amb accés independent i exclusiu.

Situació 4<sup>a</sup> Locals industrials en zones qualificades com a industrials, amb façana, on l'ús no sigui exclusiu.

Situació 5<sup>a</sup> Locals industrials en zones qualificades com a industrials amb aquest us com a exclusiu.

Situació 6<sup>a</sup> Locals industrials en edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans i d'altres activitats industrials.

Art. 93. Límits màxims per cada categoria. En el termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes urbanístiques l'Ajuntament formularà i tramitarà una ordenança reguladora de l'activitat industrial on es fixaran els límits màxims admesos per a cada categoria.

Els límits màxims hauran de fer referència als següents elements:

- a) Relació de potència instal·lada per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
- b) Potència mecànica instal·lada.
- c) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

Per qualificar les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" es tindrà present el que disposa el Decret 2414/61 de 30 de novembre.

Es tindrà present, alhora de regular l'aplicació de mesures correctores per a modificar la categoria de la indústria, que en cap cas es podrà reduir a 1ª categoria una activitat de categoria superior.

### Secció 3ª

## REGLAMENTACIÓ DETALLADA DELS USOS EN EL SÒL URBÀ

### Art. 94. Usos permesos en l'àmbit del casc antic

- 1.- L'ús d'habitatge s'admet en la modalitat unifamiliar.
- 2.- Ús residencial: admès.
- 3.- Ús comercial: admès.
- 4.- Ús d'oficines: admès.
- 5.- Ús industrial: només s'admet en categoria primera i segona i en la situació primera.
- 6.- Ús sanitari: admès.
- 7.- Ús cultural: admès.
- 8.- Ús religiós: admès.
- 9.- Ús recreatiu: admès.
- 10.- Ús de cementiri: admès.
- 11.- Ús de serveis tècnics: admès.

### Art. 95 Zona d'habitatges aïllats.

1. L'ús d'habitatge només s'admet en la modalitat unifamiliar.
2. L'ús d'oficines només s'admet en la modalitat de despatxos professionals
3. L'ús industrials només s'admet en les categories 1ª i 2ª situació 1ª
4. Ús cultural : admès
5. Ús religiós: admès
6. Tots els altres usos estan prohibits.

### Art. 96. Zones d'espai lliure

S'admeten l'ús recreatiu i els usos propis de l'espai lliure.

### Art. 97. Qualificacions zonals.

La zonificació en el sòl urbà comprèn les qualificacions següents:

1. Zona de casc antic.
  - Subzona I: edificació tradicional c.a.
  - Subzona II: edificació de nova creació N.c.a.
2. Zona de "El Serrat".

- Subzona I: sòl residencial a.1
  - a.1.i.
  - a.1.co.A
  - a.1.co.B
  
- 3. Zona “Les Pinedes”
  - Subzona I: sòl residencial a.2
    - a.2.1
  
- 4. Zona “La Figuerola”.
  - Subzona I: sòl residencial a.3
    - a.3.f.
  
- 5. Sistema d’equipaments privats.
  - Subsistema I: verd privat amb edificació preexistent E.p.
  - Subsistema II: equipament privat religiós E.p.r.
  - Subsistema III: equipament privat recreatiu E.p.e
  
- 6. Sistema d’Equipaments Públics E.P.
  
- 1. Sistema d’Espais Lliures Públics.
  - Subsistema I: Parc Urbà Públic P.U.P.
  - Subsistema II: Zona verda – jardí Z.V.
  
- 9. Sistema d’Espais Lliures Privats E.L.p.
  
- 10. Sistema de serveis tècnics. S.T.
  
- 1. Sistema viari.

#### Art. 98. Casc antic. Definició.

Aquesta zona comprèn les edificacions del nucli històric de Castellnou de Bages, organitzat bàsicament al llarg del viari i espai lliure.

L’objectiu bàsic per a aquesta zona és el de la preservació i protecció del teixit urbà en el seu conjunt, pel que fa referència a l’espai construït.

Aquestes Normes estableixen les condicions en les que s’hauran de realitzar les obres de substitució o de reforma de les edificacions existents, així com les que regulen la possibilitat de noves construccions.

#### Art. 99. Tipus d’ordenació

El tipus d’ordenació és el de volumetria específica, d’acord amb el que determina l’article 75 d’aquestes Normes.

## Art. 100. Condicions d'edificació.

### 1. Condicions comuns de caràcter compositiu

A la subzona I, "casc antic", les noves edificacions que s'aixequin pel procés de substitució de l'edificació o d'edificació de nova planta hauran d'ajustar-se, pel que fa referència a la composició externa, a les preexistències ambientals, el manteniment de les quals és objectiu d'aquesta Norma.

- Els forats de les façanes, tant per la seva proporció com per la seva magnitud, respectaran les característiques existents en els edificis de l'entorn.
- Els materials exteriors tindran la textura i les característiques cromàtiques adients a l'entorn.
- Per sobre del volum edificable només poden sobresortir elements d'instal·lacions de poc impacte visual (xemeneies, antena o parallamps) però en cap cas equips de climatització, caixes d'ascensor ni altres volums construïts com llucanes, etc.
- En les construccions d'envergadura que puguin resultar per la substitució de diversos edificis adjacents s'hauran de formalitzar mitjançant elements arquitectònics les referències a l'estructura parcel·l·ària inicial.

### 2. Condicions particulars per a la subzona I: edificació tradicional (c.a.)

2.1 Es procurarà, sempre que sigui possible, la conservació de les edificacions existents qualificades amb aquesta clau, i en cas de reforma, mantenir l'envolvent de l'edifici (façanes i cobertes).

2.2 En el cas de reforma o substitució de l'edificació, el nou volum edificat (tant en planta com en alçada) haurà de coincidir amb el que ocupa l'edificació preexistent, la qual cosa haurà de quedar degudament justificada en el projecte tècnic corresponent.

2.3 El nombre màxim d'habitatges que s'admeten en cada solar d'aquesta subzona, serà el que resulti de dividir per 70 la superfície de sòl de cadascun. El resultat de la divisió s'augmentarà fins a la unitat immediatament superior si la part decimal supera les 5 dècimes.

2.4 Només es permet la construcció de cossos sortints oberts –balcons- amb una volada no superior a 40 cm en els edificis que donen a la plaça Major. La longitud d'aquests elements no serà superior a 2 metres.

2.5 No es permet en cap cas la contrucció de cossos sortints tancats.

2.6 Els espais sota coberta resultants de la variació entre l'alçada màxima de l'edifici i l'alçada lliure interior dels pisos només pot ser habitable com a ampliació del programa de l'habitatge inferior, però mai com a habitatge independent.

2.7 No s'admet la coberta plana en el volum principal de l'edificació. El pendent màxim de la coberta serà del 30%. Per a l'arrencada de la coberta és obligada la formalització del ràfec, el qual no sobrepassarà en més de 30 cm el pla de façana.

### 3. Condicions particulars per a la subzona II: edificació de nova creació (N.c.a)

3.1 La volumetria específica de cada grup es defineix en el plànol d'ordenació M-3. Les cotes que s'indiquen són vinculants, i no tenen caràcter de màxim sinó de dimensió fixa obligatòria.

3.2 L'amplada mínima de façana és de 6 m.

3.3 La superfície mínima de parcel·la és de 100 m<sup>2</sup>

3.4 El nombre màxim d'habitatges per cada grup és el que resulta de dividir la longitud total del cos principal per l'amplada mínima de façana.

3.5 Cada grup de cases s'haurà de desenvolupar en un projecte tècnic conjunt, que garanteixi la seva unitat compositiva i de materials.

3.6 El volum semisoterrani, les dimensions del qual queden determinades en el plànol M-3, no es considera habitable, i només admet l'ús de garatge. Per tant, queden expressament prohibides les habitacions, sales i cuines en aquesta planta.

3.7 La coberta del volum principal ha de ser inclinada tal com es defineix en el plànol M-3, i acabada amb teula àrab de ceràmica. La del cos semienterrat que conté els aparcaments ha de ser plana transitable, i la barana ha de tenir una alçada d'un metre sobre el nivell d'acabat de la terrassa.

3.8 No s'admet cap cos sortint, obert ni tancat, en el pla de façana.

### Art. 101 Definició.

Aquesta zona compren diversos sectors d'habitatges unifamiliars aïllats, rodejats de vegetació, amb densitat variable en funció del parcel·lari, que es configuren com a subzones.

### Art. 102. Subzones.

Subzona I: habitatge aïllat amb parcel·la d'uns 800 m<sup>2</sup>

a.1

a.2

a.3

Subzona II: habitatge aïllat amb parcel.la interior

a.1.i

a.2.i

a.3.i

Subzona III: habitatges aïllats fora d'ordenació a.3.f

Subzona IV:

a.1 co.A (Zona comercial A):edificació agrupada al llarg de carrer. Superfície Total: 1435 m2

a.1 co.B (Zona comercial B):local comercial i habitatge unifamiliar aïllat . Superfície Total: 662 m2.

### Art. 103. Densitat zonal.

Els possibles Estudis de Detall en àmbits qualificats amb aquesta zona no podran augmentar el nombre d'habitatges que correspongui a l'àmbit per efecte de la mida mínima de la parcel.la aplicable.

a.1 co.A Els possibles Estudis de Detall en àmbits qualificats amb aquesta zona no podran augmentar el nombre d'habitatges que correspongui a l'ambit per efecte de la mida mínima de la parcel.la aplicable, que és de 8 locals comercials i 8 habitatges unifamiliars.

a.1 co.B: En aquesta zona li correspon 1 local comercial i 1 habitatge unifamiliar

### Art.104. Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació aïllada.

a.1 co.A:L'edificació s'agrupara constituint una agrupació d'edificacions allarg deis Garrar als que tan front, encara que s'admetrà que la constitució es faci par fases, corresponents a les diferents unitats comercials.

Per tal de garantir la coherencia formal del conjunt caldra que, prèviament a l'atorgament de llicències d'obra s'hagi presentat a l'Ajuntament un avantprojecte de la totalitat, el qual s'ajustaran els posteriors projectes d'execució.

a.1 co.B: L'edificació existent és d'habitatge aïllat.

### Art. 105. Condicions d'edificació per a cada una dels subzones

#### 1. Parcel.la mínima.

Subzona I	800m <sup>2</sup>
Subzona II	700m <sup>2</sup>
Subzona III	aparonats
Subzona IV	a.1.co.A: 140 m <sup>2</sup>

a.1.co.B: es considera de 662 m<sup>2</sup> la totalitat de la zona, sobre la que es podran aixecar un màxim de 1 local comercial i 1 habitatge unifamiliar.

## 2. Edificabilitat neta.

Subzona I	0,60m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
Subzona II	0,60m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
Subzona III	0,60m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
Subzona IV	a.1.co.A: 1,20m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s (l'edificabilitat neta s'entén aplicada sobre la unitat zona de 1.435 metres <sup>2</sup> )
	a.1.co.B: 0,60m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s

## 3. Longitud mínima de façana.

Subzona I	(a 1 a2a3)	16 metres
Subzona II	(a1i,a2i,a3i)	3,5 metres
Subzona III	(a3f)	16 metres
Subzona IV	a.1.co.A:	6 metres
	a.1.co.B:	16 metres

## 4. Ocupació en planta.

Subzona I	(a1a2a3)	30%
Subzona II	(a1ia2i )	30%
Subzona III	(a3f)	30%
Subzona IV		

(a.1.co.A) En la planta baixa el conjunt construït en la seva totalitat pot ocupar el 60% de la parcel·la resultant. En planta primer pis s'admetrà l'ocupació del 60% corresponent a la planta baixa. S'admet un segon pis amb una ocupació del 40% de la planta baixa.

(a.1.coB) 30%

## 5. Alçada màxima i nombre de plantes.

Subzona I (a1a2a3): Planta baixa i planta pis corresponent a 6,50 m.  
 Subzona II (a1i, a2i): Planta baixa i planta pis corresponent a 6,50 m.

Subzona III (a3f): Planta baixa i planta pis corresponent a 6,50 m.  
Subzona IV (a.1co.A): Planta baixa i dues plantes pis corresponent a 9,50m.  
(a.1co.B): Planta baixa i planta pis corresponent a 6,50 m.

#### 6. Separació límits. Front-laterals-fons.

Subzona I: 6m – 3m – 3m.  
Subzona II: 6m - 3m - 3m.  
Subzona III: 6m - 3m - 3m.  
Subzona IV: a.1.co.A: 6m-3m-3m  
a.1.co.B: 6m-3m-3m

#### 7. Construccions auxiliars.

Les construccions o exents auxiliars s'admeten formant part del cos principal de l'edifici, respectant les seves mateixes separacions als límits de la parcel·la.

En el supòsit que el desnivell del solar ho permeti, es pot admetre que el garatge, amb una extensió màxima de 20m<sup>2</sup> i una alçada lliure de 2,50m, es construeixi a la línia de façana si queda totalment empotrat en el massís de terres.

#### 8. Parcel·la amb superfície inferior mínima.

A les subzones I, II i III, quan la superfície de la parcel·la no arribi als mínims establerts en aquest article, i sempre que així consti inscrit en el Registre de la Propietat amb data anterior a la d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de planejament, es disminueix el seu aprofitament (ocupació en planta i sostre edificable) en la mateixa proporció que la de la superfície de la parcel·la.

### Secció 3<sup>a</sup> bis

#### Sistema d'equipaments privats

##### Art. 106. Definició.

Aquest sistema comprèn aquelles àrees de sòl urbà de titularitat privada ocupats per activitats d'interès públic o social, que es qualifiquen com a equipament. Atès que les condicions tant d'ús com d'edificació són molt diferents, es divideixen en tres subsistemes.

##### Art. 107. Subsistemes.

- El subsistema I “verd privat amb edificació existent” (E.p.), comprèn els sòls ocupats per construccions tradicionals, residencials, lúdiques o d'esbarjo, i els seus entorns que es destinen a jardí, esport, massa arbrada o àrees de vegetació. L'objectiu d'aquest subsistema és la conservació del conjunt i millorar les activitats.
- El subsistema II “equipament privat religiós” (E.p.r), comprèn l'edificació del casc antic que correspon a l'església. Pel seu interès històric i artístic, és obligada la seva conservació, i només s'hi permetran les obres de reforma que tinguin per objectiu preservar o millorar les condicions estructurals, constructives o d'habitabilitat de l'edificació.
- Els subsistema III “equipament privat recreatiu” (E.p.e), comprèn aquells terrenys on predomina l'espai lliure destinat a activitats esportives o de lleure, amb les mínimes edificacions auxiliars necessàries perquè s'hi puguin desenvolupar adequadament aquestes activitats.

#### Art. 108. Tipus d'ordenació i condicions d'edificació

Per cada subsistema es defineix un tipus d'ordenació en funció de les seves característiques concretes, i unes condicions d'edificació específiques:

- Al subsistema I “verd privat amb edificació existent” el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, d'acord amb les següents condicions:
  1. La parcel·la mínima correspon a la superfície de l'àrea delimitada.
  2. Ocupació en planta: L'ocupació total de les edificacions no superarà el 25% de la superfície de la parcel·la
  3. Índex d'edificabilitat neta: es fixa en 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  4. Nombre d'habitatges: resulta d'aplicar una densitat neta d'un habitatge cada 400 m<sup>2</sup> de solar.
  5. Separació a límits: 4 m a tots els límits de la parcel·la.
  6. Alçada màxima: planta baixa i planta pis, corresponent a 6,25 m.
  7. Construccions auxiliars. Només s'admeten les construccions auxiliars com element d'activitats.
- Al subsistema II “equipament privat religiós”, el tipus d'ordenació és segons volumetria específica, d'acord amb les següents prescripcions:
  1. Es determina una única finca, amb caràcter d'indivisible.
  2. El volum edificable és el que té l'actual església, tant en planta com en alçada.
  3. L'edificació actual és insubstituïble, i només es permeten les obres de reforma tendents a solucionar patologies estructurals, constructives o que afectin l'ús de l'edificació.
- Al subsistema III “equipament privat recreatiu”, el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb la restricció que el destí de les edificacions permeses es limita a activitats estretament lligades a l'ús recreatiu (esportiu o de lleure), com per exemple vestuaris, edificacions auxiliars de manteniment, maquinària de piscina, etc. Les condicions de l'edificació són les següents:

1. La parcel·la mínima es correspon a la superfície de l'àrea delimitada.
2. Ocupació màxima: 5%
3. Alçada màxima: planta baixa (3,25 m.)
4. Edificabilitat neta màxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### Secció 3<sup>a</sup> bis bis

#### Sistema d'equipaments públics

##### Art. 109. Definició i condicions d'edificació.

Correspon a aquells terrenys destinats a equipament, d'ús i titularitat pública, amb edificacions tradicionals d'interès o amb edificació de nova construcció, en que es vol garantir el seu destí.

1. Usos permesos: oficines, cultural, recreatiu, sanitari, residencial, i cementiri.
2. La parcel·la mínima es correspon a la superfície de l'àrea delimitada.
3. Alçada màxima reguladora: planta baixa mes dues plantes pis (10,25 m)
4. Edificabilitat màxima: atès que la zonificació reconeix el perímetre exacte de l'edificació destinada a equipament, l'edificabilitat màxima és la resultant d'aplicar l'alçada reguladora a l'àrea delimitada.
5. Cal tenir en compte en tots els casos la legislació específica segons el destí concret de l'equipament, molt especialment en el cas del cementiri (D. 297 de 25 de novembre de 1997). La zona de protecció del cementiri que es grafia al plànol M-2 ha d'estar lliure de tota mena de construcció.

### Secció 4<sup>a</sup>

#### Sistema d'Espais Lliures Públics

##### Art. 110. Definició.

Els sòls urbans destinats a espai lliure segons la seva mida i les seves característiques s'inclouen en el subsistema de Parcs Urbans Públics (P.U.P) o en el subsistema de Zones Verdes i Jardins (Z.V.), de superfície menor, i més lligats a l'ús de l'entorn immediat.

Les àrees tant de parc urbà com de jardí-zona verda seran sempre de domini públic. S'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius públics propis de l'espai lliure.

##### Art. 111. Condicions de l'edificació

1. Només es permeten edificacions el destí de les quals estigui estretament relacionat amb l'ús o manteniment de l'espai lliure.
2. Les edificacions no sobrepassaran el 5% de la superfície de l'àrea concreta d'espai lliure.
3. L'alçada màxima serà de 3,25 m. S'admet un cos singular que pot arribar als 15 m, quan es pugui justificar la necessitat d'alçada per raons tècniques, garantint el sòl lliure de les àrees de l'entorn.

## Secció 5ª

### Sistema d'Espais Lliures Privats

#### Art. 112. Definició i condicions normatives.

Aquest sistema comprèn aquells espais lliures de titularitat privada que, formant terrasses o places, configuren el teixit característic del casc antic, i aquells de nova creació amb característiques similars.

Es determinen les següents condicions:

1. Els espais lliures hauran de ser de lliure accés, i per tant no es podran tancar, excepte quan sigui necessari per raó del seu ús (per exemple, l'espai destinat a piscina).
2. Els diversos espais podran delimitar-se només amb murets baixos de pedra, d'alçada màxima 0,5 m, deixant els accessos necessaris, que quedaran oberts permanentment, excepte en el cas exposat en el punt anterior. L'alçada de la tanca podrà arribar a 1 m d'alçada només quan es cregui necessari per raons de seguretat.
3. L'acabat superficial d'aquests espais pot ser el mateix terreny natural o sauló, pot contenir vegetació, i en cas de ser pavimentats, els materials d'acabat han de ser adients amb l'entorn (pedra natural o ceràmica sense esmaltar).
4. S'admeten petites construccions auxiliars sempre que el seu destí estigui estretament lligat a l'ús i manteniment de l'espai lliure o de l'edificació adjacent. L'ocupació total d'aquestes construccions no pot superar el 5% d'ocupació de la superfície de l'espai lliure ni els 2,5 m d'altura. Hauran d'estar acabats amb els mateixos materials petris o ceràmics que són prescriptius per tot el casc antic. Es procurarà que aquestes construccions tinguin la menor incidència possible en el paisatge, per exemple situant-les semisoterrades quan això sigui possible.

## Secció 6ª

### Sistema de serveis tècnics

#### Art. 112 bis. Definició i condicions normatives.

El sistema de serveis tècnics comprèn aquelles àrees que contenen elements relacionats exclusivament amb les instal·lacions i serveis generals de l'àmbit, com són dipòsits d'aigua, depuradores o estacions transformadores.

Les condicions d'edificació les fixen els requeriments tècnics dels mateixos elements que s'hi emplacen, i per tant, sempre que es ceneixin estrictament a la seva funció, sense elements gratuïts, no es fixen paràmetres limitadors de l'edificabilitat.

De tota manera, es procurarà en la mesura del possible que aquests elements no tinguin gran incidència en el paisatge, tant pel que fa a la seva forma com pels materials d'acabat. Quan sigui possible s'emplaçaran soterrats o semisoterrats, i, en tot cas, es procurarà que la textura i color de l'envolvent sigui adient a l'entorn.

## Capítol 5è.

### REGULACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ.

#### Art. 113.

UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 1 = a 1 UA.

“La ermita del Serrat”.

OBJECTIU: Millorar l'espai que envolta l'ermita, projectar una plaça i ordenar el sòl restant en parcel·les

SUPERFÍCIE: 36.000 m<sup>2</sup> = 3,6 ha.

EDIFICABILITAT: 0,6 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s a les parcel·les.

TIPOLOGIA DE LES CONSTRUCCIONS: habitatges unifamiliars aïllats o agrupats fins a un màxim de 4 unitats.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES: Les de la zona I a.1. usos habitatges-residencial-hotelera.

TRAMITACIÓ: Formulació i tramitació d'un Estudi de Detall.

CARREGUES: Cessió obligatòria i gratuïta del camí i plaça que presideix i envolta l'ermita 4.892 m<sup>2</sup>.

#### Art. 114.

UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 2 = a 2 UA1.

“Terrenys situats al Sud de les Pinedes”.

OBJECTIU: Ordenar els habitatges.

SUPERFÍCIE: 11.200 m<sup>2</sup> = 1,12 ha.

EDIFICABILITAT NETA: 0,6 M<sup>2</sup>s/M<sup>2</sup>s.

TIPOLOGIA DE LES CONSTRUCCIONS: Habitatges unifamiliars aïllats, agrupats fins a un màxim de 4 unitats.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES: Les de la Zona II a.2. usos habitatges i residencial-hotelera.

TRAMITACIÓ: Formulació i tramitació d'un Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a vials.

Art. 115.

UNITAT D'ACTUACIÓ N° 3 = a 2UA2

“Terrenys situats al Nord-Est de les Pinedes.”

OBJECTIU: Ordenar l'espai que envolta el camí cap a la masia.

SUPERFÍCIE: 15.370 m<sup>2</sup> = 1,53 ha.

EDIFICABILITAT BRUTA: 10 habitatges/ha

EDIFICABILITAT NETA: 0,6 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

TIPOLOGIA DE LES CONSTRUCCIONS: Habitatges unifamiliars aïllats, agrupats fins a un màxim de 4 unitats.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES : Les de la Zona II a.2 usos habitatges.

TRAMITACIÓ: Formulació i tramitació d'un pla especial.

CÀRREGUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a vials.

Art. 116

UNITAT D'ACTUACIÓ NUM. 4 (UA.4)

“Terreny situat al sud del casc antic de Castellnou de Bages”

OBJECTIU: Crear nous habitatges al nucli del casc antic, respectant l'estructura preexistent d'edificacions i espais lliures.

SUPERFÍCIE: 5.413 m<sup>2</sup>

EDIFICABILITAT BRUTA: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

DENSITAT MÀX.: 20 habitatges/ha

TIPOLOGIA DE LES CONSTRUCCIONS: Habitatges unifamiliars en dos grups, segons volumetria específica.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES: Les de la subzona N.c.a. “nous habitatges en casc antic” (art. 100.3), i les pròpies de l'espai lliure públic adjacent (art. 110 i 111).

TRAMITACIÓ: La ordenació queda detallada a les presents Normes Subsidiàries, per la qual cosa no és necessària la redacció de cap estudi de detall ni cap altre instrument abans d'iniciar el procés reparcel·ladori.

Sistema d'actuació: cooperació.

CÀRREGUES: Cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a vials i a espais lliures, d'acord amb l'ordenació definida al plànol M-2.

CONDICIONS D'EXECUCIÓ: En el projecte d'urbanització corresponent, caldrà tenir en compte el que determina l'article 28.bis.3 d'aquestes Normes.

