

NORMES URBANÍSTIQUES .....	5
I. ORDENANCES REGULADORES .....	5
Disposicions Generals.....	5
Art.- 1. Àmbit d'aplicació: .....	5
Art.- 2. Marc legal de referència:.....	7
Art.- 3. Definició de conceptes: .....	7
Art.- 4. Desenvolupament del Pla: .....	7
Art.- 5. Projectes d'Urbanització:.....	7
Art.- 6. Projecte de parcel·lació: .....	7
Art.- 7. Modificacions:.....	8
Art.- 8 Documents del pla.....	8
Art 9. Determinacions del sòl urbanitzable delimitat .....	9
Art. 10. La regulació del sector al pla d'ordenació Urbanística municipal és la de l'Art. 215 del pla. ....	9
Art. 11. Gestió dels plans parcials urbanístics .....	11
Art. 12. Condicions generals d'edificació.....	11
Art- 13. Sector 38 Pla de la Rigolisa al Pla General.....	11
Art. 14. Estructura de la propietat i parcel·lari.....	13
Art. 15 Característiques generals del pla parcial .....	14
Art. 16. Edificabilitat bruta sobre l'àmbit incloent sistemes generals .....	15
Art. 17. Distribució de l'edificabilitat en edificabilitat neta sobre cada solar. Sostre edificable i nombre màxim d'habitatges.....	16
Art. 18. Distribució en zones. Criteris d'ordenació del pla general.....	19
Art.- 19. Regulació dels termes utilitzats en les condicions d'edificació. (entre parèntesi el número de l'article al pla general).....	22
Exigències mínimes dels habitatges (Art.78.).....	22
Densitat i localització dels habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. Art. 86. Programa d'execució temporal. ....	22
Definició de parcel·la. ( Art. 79) .....	23
Ocupació màxima de la parcel·la. (Art. 80). ....	23
Art,- 20. Determinacions comuns a totes les zones: .....	23
Alçada màxima de l'edificació. (Art. 83). ....	23
Alçada reguladora. (Art. 84). ....	24
Nombre màxim de plantes: .....	24
Pla de referència:.....	24
Llum lliure o útil: .....	25
Edificabilitat neta. (Art. 85). ....	25
Ventilació patis. (Art. 87). ....	26
Cobertes i elements constructius per damunt dels plans de coberta. (Art. 88). ....	26
Elements tècnics per damunt de la coberta. (Art. 89). ....	27
Alineació de façana i perímetres d'edificació. (Art. 90). ....	27
Fondària edificable: .....	28
Separacions mínimes. (Art. 81). ....	28
Espais lliures entre edificació. (Art. 100). ....	28

Planta baixa:	29
Planta soterrani:	29
Planta pis:	29
Plantes habitables. Soterranis. Art. 92.	30
Aparcament. (Art. 96).	30
Talussos. (Art. 94).	30
Murs de contenció i pantalles. (Art. 95).	31
Materials i colors. Art. 97.	31
Tractament de mitgeres. (Art. 98).	33
Cossos sortints. (Art. 91).	33
Balcons.	36
Baranes:	39
Ràfec:	40
Coberta:	40
Reculades de l'edificació:	41
Tanques:	42
Aparcaments:	43
Ordenances d'estètica:	43
Obertures	43
Art.-21. Tipus I Residencial Unifamiliar Ciutat jardí PB+1. Illes 15, 9 i 21	44
1. Condicions d'edificació	44
2. Intensitat neta d'edificació	44
3. Separacions als límits de la parcel·la	44
4. Alçada reguladora:	44
5. Acabats de façana:	45
6. Accés a les parcel·les des del carrer	47
7. Obertures	47
8. Cos de garatge:	48
15 Cossos sortints:	48
Art.-22. Tipus II Residencial Habitatges en "palazzina" de PB+2P (Tipus II). Illes 1,2,3,4, 6, 8, 12, 14 i 15.	49
1. Configuració de l'ordenació:	49
2. Parcel·lació:	49
3. Tipus d'ordenació de l'edificació:	49
4. Del projecte de les edificacions:	50
5. Alineació d'edificació:	50
6 Situació i alçada del carener:	50
7 Planta baixa:	51
8 Planta primer pis:	51
9 Planta soterrani:	51
10 Sostre edificable màxim:	51
11 Comptadors:	51
12 Usos:	51
Art.-23. Tipus III Residencial Volumetria aïllada Pb +3. Illes 9, 10, 13, 16, 18 i 19 Plurifamiliar de PB+3 (tipus III) sense comerç en planta baixa.	52

1. Parcel·lació:.....	52
2. Tipus d'ordenació de l'edificació: .....	52
3. Ús de l'edificació: .....	52
4. Del projecte de les edificacions: .....	53
5. Línia de façana:.....	53
6. Ocupació màxima .....	53
7. Intensitat neta d'edificació .....	53
8. Pla de referència de les illes :.....	53
9. Alçada reguladora màxima: .....	54
10 Situació i alçada del carener: .....	54
12 Planta soterrani: .....	54
13 Planta baixa:.....	54
14 Sostre màxim edificable i nombre màxim d'habitatges: .....	55
15 Cossos sortints: .....	55
18 Baixants: .....	55
19 Comptadors:.....	56
20 Usos: .....	56
<b>Art.-12. Tipus III Ordenació volumètrica amb plantes baixes comercials de PB i 3P. Illes 7, 11, 16 i 17. ....</b>	<b>56</b>
1. Materials i composició arquitectònica: .....	56
2. Façanes laterals (illes 2 I 3) .....	56
3. Parcel·lació:.....	57
4. Tipus d'ordenació de l'edificació: .....	57
5. Tipus edificatori:.....	57
6. El projecte d'edificació:.....	57
7. Alineació d'edificació:.....	58
8. Fondària edificable màxima:.....	58
9. Pla de referència:.....	58
10. Alçada reguladora màxima: .....	58
11 Prohibició de graonar l'edificació: .....	58
12 Llums útils mínimes: .....	58
d) L'avaluació econòmica de la promoció, i la justificació de la viabilitat. ....	59
e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes. ....	61
Fins el moment de redactar el projecte de reparcel·lació no es farà esment a possibles etapes d'urbanització dins del polígon únic que compren la totalitat del sector i del sòl dels sistemes generals. ....	61
El subministrament de l'aigua el portarà a terme la societat SOREA que és la que té la concessió del subministrament de Puigcerdà. Per a garantir pressió suficient cal fer un segon dipòsit de 1 milió de litres junt a l'actual del turó de Sant Martí a Guils, quins costos aniran a càrrec del sector de la Rigolisa ja que no en hi ha cap altra que el necessiti per cotes.....	61
També el sistema de recollida de les aigües de pluja es farà separatiu del de sanejament i part de les aigües de pluja es recolliran en la zona verda central en un dipòsit soterrani de de 500 m3 que es farà servir pel rec de les diferents zones verdes. La resta s'abocarà als dos canals de rec que un per la part nord i	

l'altra per la part sud del passeig de la Rigolisa conduiran les aigües de pluja cap als camps prèvia selecció de la primera glopada que anirà al sistema de sanejament. ....	61
f) La divisió poligonal i el sistema d'actuació urbanística. ....	62
1. Polígons d' Actuació Urbanística .....	62
2. Tramitació dels instruments de gestió urbanística .....	62
3. Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris .....	63
4. Sistema d'actuació urbanística.....	63
5. Entitats urbanístiques col·laboradores .....	64
g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.....	65
La documentació mediambiental, l'informe mediambiental. ....	67
La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal. .	73
Memòria social .....	74

# **NORMES URBANÍSTIQUES**

## ***I. ORDENANCES REGULADORES***

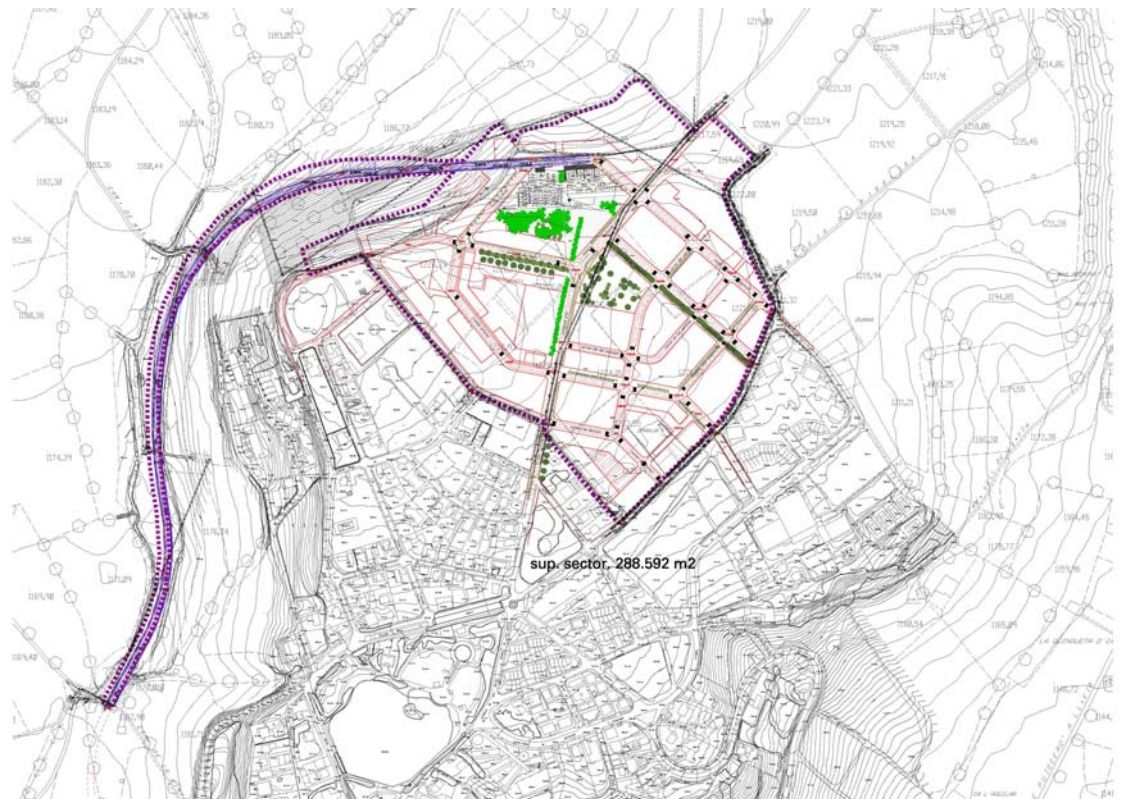
### **Disposicions Generals**

#### ***Art.- 1. Àmbit d'aplicació:***

Aquestes ordenances s'apliquen a l'àmbit del Pla Parcial del sector urbanitzable delimitat del pla d'ordenació Urbanística municipal de Puigcerdà número 38, anomenat de la Rigolisa, segons la delimitació del pla d'ordenació Urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la demarcació de Girona i publicat al diari oficial de la Generalitat en data 26 de gener de 2006. El sector s'ha ajustat quan a la distribució dels sòls per a equipaments i espais lliures a les de caràcter orientador assenyalades en els documents del pla.

En el pla físic s'han produït només dos ajustos, un per incloure els sòls incorporats després de la segona informació pública per estimació parcial de l'al·legació presentada per la titular del Mas de Bordes i l'altra, per incloure els sòls dels talussos necessaris per construir el sistema general d'accés imposat al sector pel pla general. El relleu concret del terreny per on ha de discórrer la via i el manteniment d'una secció constant de 10 metres, 7 de calçada i tres de pas i vorals, obliga en certs indrets en que el terreny és accidentat per les feixes de conreu, a prendre un major espai del representat al pla per poder construir la via sense necessitat de fer ho sobre murs de contenció que tindrien un major impacte que uns talussos vegetats.

En qualsevol cas l'ajust representa sobre l'àmbit aprovat, el de la segona aprovació inicial ampliat per la incorporació de l'estimació de l'al·legació, una variació de superfície del 1,56% del total, fent notar que aquella ampliació ho és en el sistema general adscrit, sense que en cap cas hi hagi cap mena d'ajust en l'àmbit del sector de planejament.



**Emplaçament del sector de la Rigolisa a Puigcerdà**

## ***Art.- 2. Marc legal de referència:***

Aquestes normes desenvolupen, pel àmbit delimitat a l'article anterior, el pla d'ordenació Urbanística municipal de Puigcerdà. El Pla Parcial urbanístic es correspon amb les dades d'aprofitament urbanístic, edificabilitats residencials i per a activitat econòmica, de l'article 65 del pla d'ordenació on es regula el contingut normatiu del sector i els objectius a complir. El nombre màxim d'habitatges s'ha ajustat lleugerament al que resulta del nou àmbit.

En tot cas, i per tot allò que no es regula de forma expressa en les presents ordenances o normes o sigui interpretable, s'estarà al que determina el pla d'ordenació Urbanística municipal de Puigcerdà.

## ***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 d'ordenació Urbanística municipal i, per tant, no hi cab cap altra interpretació.

## ***Art.- 4. Desenvolupament del Pla:***

Per al desenvolupament del present Pla Parcial urbanístic es redactarà Projecte d'Urbanització i Projecte de compensació que respectaran en tot cas les determinacions d'aquest Pla Parcial urbanístic del sector de la Rigolisa

## ***Art.- 5. Projectes d'Urbanització:***

El projecte d'urbanització que es redacta tot seguit a l'aprovació del Pla Parcial pel seu desenvolupament s'ajustarà a les seves determinacions i al que disposa l'article 65 de la Llei d'Urbanisme 2005 així com a les altres condicions tècniques i reglamentàries sectorials que siguin d'aplicació.

## ***Art.- 6. Projecte de parcel·lació:***

La parcel·lació representada en el plànol núm. 7 és indicativa, la parcel·lació definitiva vindrà especificada al corresponent projecte de compensació i respectiva parcel·lació un cop s'hagi construït el replanteig definitiu. Pel supòsit de no produir-se toleràncies greus entre les dimensions del pla i les realitzades un cop s'hagi efectuat l'encintat de les vies, no serà

necessari la tramitació i aprovació per l'ajuntament d'un plànol de parcel·lació i les lleugeres diferències es resoldran en la compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació. En aquest cas la parcel·lació representada al pla parcial serà efectiva previ aixecament del executat per part de la propietat per a coneixement dels serveis tècnics de l'ajuntament i als efectes de l'atorgament de les llicències d'edificació.

### ***Art.- 7. Modificacions:***

Les modificacions a aquest pla han de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al pla d'ordenació Urbanística municipal de Puigcerdà, i en aquest Pla Parcial del sector de la Rigolisa, i s'adequaran al que prescriu el Títol V de la Llei d'Urbanisme 2005.

No constituïran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no modifiquin l'estructura general del sector ni alterin la superfície de les illes en més o en menys d'un 3% de la seva extensió. En qualsevol cas la corporació pel cas d'una modificació que alteri els aprofitaments urbanístics adscrits pel pla a les diferents finques comportarà la tramitació de la corresponent nova reparcel·lació.

### ***Art.- 8 Documents del pla***

El pla està compost dels documents següents:

- a) Memòria justificativa de l'ordenació
- b) Normes urbanístiques
- c) Estudi econòmic financer
- d) Memòria Social
- e) Memòria mediambiental
- f) Memòria sobre els aspectes de mobilitat
- g) Memòria dels aspectes d'actuació urbanística i gestió de l'execució. i

#### **Plànols normatius.**

La sèrie de plànols normatius està formada pels següents:

- 1. Plànol de situació
- 2. Plànol d'ordenació orientativa del pla d'ordenació Urbanística municipal

3. Topogràfic
4. Parcel·lari cadastral
5. Ortofoto
6. Plànol d'alineacions i rasants
7. Plànol de parcel·lació i d'edificabilitat
8. Plànol de zones
9. Emplaçament dels habitatges de protecció oficial
10. Esquema dels serveis de sanejament
11. Esquema dels serveis de recollida d'aigües pluvials
12. Esquema d'enllumenat
13. zones verdes, arbrat i jardineria. Equipaments
14. Perspectives volumètriques
15. Seccions i perfil del vial d'accés. Planta 15 a. secció longitudinal 15 b.  
Seccions transversals 15c
16. Seccions dels carrers. Primera part 16 a. Segona part 16 b.
17. Esquema dels serveis del sistema de rec
18. esquema de la distribució elèctrica en mitja tensió
19. Esquema de la distribució elèctrica en baixa tensió

### ***Art 9. Determinacions del sòl urbanitzable delimitat***

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de Puigcerdà de conformitat amb el que disposa la llei bàsica de l'Estat, la Llei 6/98, elimina la condició de Sòl urbanitzable programat i els classifica de sòls delimitats. Entre els sectors delimitats inclou, en el seu article 214, el sector de la Rigolisa amb el número 38 del conjunt de sectors del pla intermunicipal. A la Secció A. Disposicions comunes. Art. 214. Sectors

De fet descomptat d'aquells dos que ja hi havia al pla intermunicipal que es delimitin i que no s'ha desenvolupat en tant que nous sectors que es programen pels primers sis anys en hi ha quatre, entre ells el pla de la Rigolisa objecte de desenvolupament per aquest pla parcial urbanístic, justificat per la previsió hospitalària que conté i que constitueix el nou eixampla urbà de la vila

### ***Art. 10. La regulació del sector al pla d'ordenació Urbanística***

***municipal és la de l'Art. 215 del pla.***

1. El pla determina l'edificabilitat, es a dir el màxim sostre susceptible d'edificació a cada sector per a usos privats o lucratiu, el tipus d'ordenació, les condicions d'edificació, els usos admesos i els sistemes generals a finançar simultàniament a la gestió del sector per garantir-ne la seva adequada execució i integració urbana. El Pla parcial és la figura que en els sòls urbanitzables delimitats, d'acord amb aquelles condicions i paràmetres i amb les directives d'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal regula i completa l'ordenació de manera detallada. L'ordenació física representada en alguns dels sectors és indicativa havent de ser millorada i ajustada en l'ordenació concreta que es delimiti en els plans parcials urbanístics de cada sector.

En qualsevol cas, el Pla parcial ha de destinar a ús públic els espais de cessió a l'administració municipal de caràcter obligatori i gratuït, quines reserves són les que es grafien com a mínimes al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i quina quantia serà la que es representa en els plànols i que en cap cas de forma general i de conformitat amb la Llei és inferior a la següent:

- a) Espais lliures d'ús i domini públic: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim del 10% de l'àmbit de la superfície de l'actuació.
- b) Vials segons les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la mateixa regulació interna del document de pla parcial.
- c) Equipaments de titularitat pública 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable admès amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit a més del solar que sigui necessari per fer front als serveis tècnics del sector. Part d'aquest sòl s'ha emplaçat junt a espais lliures pel cas de ser necessari per a heliport de l'hospital.
- d) el 20 per cent del sostre d'habitatge i del nombre total d'habitatges es destinarà com a mínim, en el moment del pla parcial a habitatges de protecció oficial i un 10% a habitatges de preu taxat o règim especial.

2. En l'àmbit del Pla parcial d'ordenació, el sòl total per a usos públics en cap cas podrà de ser inferior al 40% de la superfície del sector.

3. El règim de cessions derivades dels plans parcials urbanístics s'ajustarà al que estableix l'article 44 i 45 de la Llei d'Urbanisme.

4. Al marge del que s'ha estipulat als apartats anteriors i d'acord amb l'article 45,1,a de la Llei d'Urbanisme hauran de cedir a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament mitjà del sector de Pla parcial ponderat segons els usos .

<i>Sectors</i>	<i>Superfície</i>	<i>Edificabilitat bruta</i>	<i>Densitat Hab/Ha</i>	<i>Usos pral.</i>	<i>M2 Zones verdes</i>	<i>M2 Equipaments I dotacions</i>	<i>M2 Vials i Passeigs</i>	<i>M2 Solars</i>
<i>Sòl Urb. Del. 38 Pla de la Rigolisa</i>	278.434	0,63 + 0,04 (oblig. comerç i locals)	62 (60,3 +1,70 CJ)	<i>Habitatge i locals de negoci i Unifamiliars</i>	60.034	24.810		
<i>Pla parcial</i>	261.758 <i>sector + 21.031 m2 accés sist. gen</i>	0,63 + 0,04	62	<i>Habitatge i locals de negoci i Unifamiliars</i>	44.695 (12.025,8 prades heliport 56.721)	37.940 (25.915 + 12.025,8 heliport)	75.431,2 dels quals (22.999 Nou accés)	117.351 (40,78 %)

### **Art. 11. Gestió dels plans parcials urbanístics**

I . Els plans parcials urbanístics seran preferentment d'iniciativa privada a excepció del de la Rigolisa, el del camí de la Pedregosa i el sector industrial del camí de la Vinyola o de Can Po per ser el nom de la casa de Pagès allà establerta, que ho seran per cooperació. La gestió serà en tots els casos pública i aquells d'iniciativa privada s'hauran de gestionar preferentment pel sistema de reparcel·lació per compensació d'acord amb la Llei 10/2004 urbanística de Catalunya i el seu Reglament, el Decret 308/2003, de 4 de novembre de 2003

2. Als sectors de Sòl urbanitzable delimitat que incloguin reserves per a sistemes, els és d'aplicació el que disposa l'article 34 i 35 de la Llei 10/2004 del Parlament de Catalunya, als efectes del càlcul d'edificabilitat i de cessions.

5. Els plans preveuran els llocs i les superfícies per a l'emplaçament més adequat dels contenidors per a la recollida selectiva de residus domiciliaris.

### **Art. 12. Condicions generals d'edificació**

1. La vialitat dels carrers dels futurs plans parcials urbanístics no podrà superar el 12% de pendent màxima per garantir-ne la seguretat durant el període hivernal i els perills de les glaçades sobre la circulació.

### **Art- 13. Sector 38 Pla de la Rigolisa al Pla General**

.Aquest sector de 264.403 m<sup>2</sup> ( reals sobre topogràfic 1:1.000 aixecat amb aquesta finalitat 261.758 m<sup>2</sup>) per a la seva redacció i 14.031 m<sup>2</sup>, de vial d'accés, ( real amb talussos 21.031m<sup>2</sup>) sistema general inclòs dins del sector, conforma el nou eixampla urbà de Puigcerdà i la seva base econòmica és en un inici servir d'assentament del nou hospital transfronterer, situat sobre el vell camí de França. L'ordenació és important per la seva dimensió relativa i volum resultat d'una edificabilitat bruta residencial o sectorial sobre l'àmbit, sense els sistemes generals de 0,63 metres quadrats per m<sup>2</sup> de sòl) complementada per una edificabilitat estrictament dedicada a usos comercials, dels serveis i del terciari, diferent de l'hospitalari, de 0,04 m<sup>2</sup>de sostre per m<sup>2</sup> de sòl. L'edificabilitat bruta referida a la superfície de tot el sector incloent la dels sistemes generals és sense comptar la complementaria per a usos comercials i de l'activitat econòmica de 0,63 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

Les reserves de sòl públic del pla general deduïdes de l'ordenació representada són les següents:

Per a Zones de parc, jardins, places i espais lliures 60.034 m<sup>2</sup>, el que representa un 21,56% de les que si es detreuen els passeigs i les vores amples en resulten 52.217 m<sup>2</sup> per a parcs i jardins i espais lliures d'heliport.

Distribuïts a l'ordenació en Parcs: 47.273 m<sup>2</sup>, ( per a jardins 6.205 m<sup>2</sup>, i 2.071 m<sup>2</sup>, i per a grans espais lliures oberts públics: 6.310 m<sup>2</sup>, 17.048 m<sup>2</sup>, 15.639 m<sup>2</sup>), i inici del passeig dels enamorats i placetes per a jocs d'infants i estar de la gent gran: 4.944 m<sup>2</sup> (distribuïts en 1.177 m<sup>2</sup>, 441 m<sup>2</sup>, 441 m<sup>2</sup>, 477 m<sup>2</sup>, 546 m<sup>2</sup>, 899 m<sup>2</sup>, 544 m<sup>2</sup>, i 419 m<sup>2</sup>). Passeigs i voreres amples enjardinades: 7.817 m<sup>2</sup>.

Per a zones d'equipaments col·lectius i dotacions públiques de 24.810 m<sup>2</sup>, un 9,91 % del sector.

Distribuïts a l'ordenació en: Hospitalari: 16.723 m<sup>2</sup>, Escolar: 4.992 m<sup>2</sup>, Esportiu o administratiu: 2.705 m<sup>2</sup> (independent de les instal·lacions a l'espai lliure de l'heliport i l'escola maternal: 390 m<sup>2</sup>.

Per a Xarxa viària rodada i passos de vianants i estacionaments sobre la via pública es destinen 68.783 m<sup>2</sup> de sòl el 24,70 % del sector sense comptar els accessos externs dins del sector en tant que sistemes generals de 14.031 m<sup>2</sup> i un pes de 5,04 %.

Per a usos privats edificables: es destinen 108.929 m<sup>2</sup> el que representa un 39,12 % de la superfície del sector.

La ocupació màxima de l'edificació en planta baixa serà de 62.000 m<sup>2</sup> com a màxim, el que representa una ocupació mitjà elevada del 57%.

#### ***Art. 14. Estructura de la propietat i parcel·lari***

L'estructura de la propietat és la que figura al plànol parcel·lari número 4 que s'acompanya ajustat com a conseqüència de l'escrit presentat pel representant de Palau Erbeta. Recentment i com a efecte del inici de redacció del pla parcial s'han produït varies transaccions que afecten a algunes finques i que són pel que es coneix en el moment de la redacció del document les següents:

La família Juncà ha venut els tres trossos de terra que tenia a la societat Teyco que ho trasllada a la societat creada per a l'actuació del pla de la Rigolisa. Així mateix, la família Rosell ha venut el seu tros a la societat cooperativa Grup Qualitat. La família Puig i la família de Pilar Bragulat han venut a la societat Sacresa i hi ha altres propietaris interessats en vendre els seus terrenys al no ser constructors ni promotors urbanístics sense que fins a la data hagin comunicat que ho han fet pel que en el document es recullen els noms en la data d'avui. Com que les actuacions són sens perjudici de tercers els efectes del pla ho seran per aquells que en posterioritat s'incorporin en els drets i deures, beneficis i càrregues de l'ordenació, de les finques que adquireixin.

Propietari	ref. cadastral	tom	llibre	foli	Finca	Inscr.	Nom finca	sup plànol topogràfic	%	quotes prov. amb cessió 10%
Sacresa	8-20 AH	1403	227	54	1236	10	catorze	39.485,4		
Sacresa	8-13 AE	1363	216	42	101	9	quatre	30.867,2		
Sacresa	9-1 AY	241	58	152	1966	1	cua de llop	12.536,0		
Sacresa. fam. Alemany Viladomiu	9-4 AP	20	20	213	698	7	camp de sinch	15.994,9		
<b>total Sacresa</b>								<b>98.883,5</b>	<b>34,9672</b>	<b>31,4705</b>
Teyco	9-5 AL	4	4	62	99	618	recolze	8.061,6		
Teyco	9-3 AQ	14	14	99	479	14	recolze	10.455,0		
Teyco		172	56	189	863	2	Deulofeu	34.611,0		
<b>total Teyco</b>								<b>53.127,6</b>	<b>18,7870</b>	<b>16,9083</b>
Grup Qualitat	9-7 AF							38.234,1		
M. Pilar Bragulat Carrera	7-9 AW part.							10.030,3		
M. Pilar Bragulat Carrera	8-10 AX part						mas de bordes	3.822,4		
M. Pilar Bragulat Carrera	7-9 AW part							1.940,0	-	
<b>total Grup Qualitat</b>								<b>54.026,8</b>	<b>19,1050</b>	<b>17,1945</b>
T. Naudi Carbonell	8-18 AW	46	46	9	1330	9	del sabuc	14.467,7		
T. Naudi Carbonell	8-11 AI part	46	46	4	1329	9	bac de Guils	22.078,6		
T. Naudi Carbonell	8-11 AI part.							1.729,4		
T. Naudi Carbonell	7-10 part.							3.350		
<b>total parc Naudi Carbonell</b>								<b>41.625,7</b>	<b>14,7197</b>	<b>13,2477</b>
F. Carrera Bragulat	8-12 AJ	1363	216	97	176	15	pla d'Enveig	7.100,2		
F. Carrera Bragulat	8-19 AA	46	46	18	1332	8	pla de Rigolisa	8.480,5		
<b>total Carrera Bragulat</b>								<b>15.580,7</b>	<b>5,5097</b>	<b>4,9587</b>
<b>Pere Palau Erbetta</b>	8-21 AW							<b>6.231,6</b>	<b>2,2036</b>	<b>1,9833</b>
<b>Montse Casanovas Rosa</b>	9-2 AG							<b>4.556,3</b>	<b>1,6112</b>	<b>1,4501</b>
Carles Sauret	7-6 part.							5.702,7		
Carles Sauret	7-5 part.									
<b>Total Carles Sauret</b>								<b>5.702,7</b>	<b>2,0166</b>	<b>1,8149</b>
camí mas de bordes - Ajunt								221,0		
camí d'Ur - Ajuntament								2.833,1		
<b>Total ajuntament</b>								<b>3.054,1</b>	<b>1,0800</b>	<b>10,9720</b>
<b>total pla parcial</b>								<b>282.789</b>	<b>100,0001</b>	<b>100,0001</b>

les dades del registre són provisionals, pendents verificació

## Art. 15 Característiques generals del pla parcial

Superfície del sector: 282.789 m<sup>2</sup>

Recull l'augment de l'estimació parcial de l'al·legació presentada en la segona informació pública per la senyora Pilar Bragulat i el representant de Palau Erbeta i l'augment degut als talussos del sistema general per garantir una pista de 7 de calçada més 3 de pas de vianants i bicicletes

Densitat bruta incloent sistemes generals: 1.753 habitatges sobre 28,27 Ha 62 habit/Ha

Estàndards urbanístics:

Zones verdes: 44.695 m<sup>2</sup>, 15,80 % del sector incloent sistemes generals

8,49 m<sup>2</sup>/habit. Supera els estàndards mínims de la Llei dels 20m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre que sobre els 189.468 m<sup>2</sup> de sostre donarien 37.893 m<sup>2</sup> de sòl per a zones verdes

Equipaments i dotacions: 37.940 m<sup>2</sup>, 13,41% del sector, incloent sistemes generals. Cal senyalar que dins dels 20 m<sup>2</sup> per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, o 37.940 m<sup>2</sup> hi ha els 12.025,8 m<sup>2</sup> de prades destinades a Heliport de l'hospital i que s'han representat dins de les zones verdes. Cal senyalar que en zones verdes la superfície reservada és de 56.721 m<sup>2</sup> el que representa un excés de 18.781 m<sup>2</sup> sobre els exigits i per tant també molt superiors als 12.025 reservats al heliport. Cal recordar que dins de les zones verdes no s'han comptabilitzat els passeigs que tant en el del Born com en el del Hospital fan més dels 12,50 m d'ampla del vell reglament de planejament que definia a partir de quina dimensió una zona verda es podia computar com a tal el que encara augmentaria aquella superfície si es fes ús d'aquell aspecte del reglament.

Estàndard del pla parcial sense comptar el sòl dedicat a heliport: 15,70 m<sup>2</sup>/habit per a zones verdes i equipaments en la hipòtesi de 3 membres per família.

#### ***Art. 16. Edificabilitat bruta sobre l'àmbit incloent sistemes generals***

Edificabilitat residencial: 0,63 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl

Edificabilitat compl. Comercial: 0,04 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl

***Art. 17. Distribució de l'edificabilitat en edificabilitat neta sobre cada solar. Sostre edificable i nombre màxim d'habitatges***

La regulació de l'edificabilitat es fa al pla parcial a través de la fixació per a cada solar del tipus de zona amb la que és edificable, la dimensió nominal del solar, l'ocupació màxima en planta baixa, i el sostre màxim edificable per a totes les plantes pis. El nombre màxim d'habitatges només es determina de forma acotada perals solars subjectes a algun règim de protecció, be de protecció oficial be de preu assequible. *La distribució exacte dels habitatges en règim lliure segons solars es farà al projecte de compensació.*

#### 4 COMPUT PER PARCEL·LA

		<i>solar</i>	<i>ocupació</i>		<i>tipologia</i>	<i>alçades</i>	<i>sost/ocup</i>	<i>sostre</i>	<i>edif. Neta</i>	<i>unitats</i>
<b>1</b>	a	980,00	441	45,00%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	3,94	13
	b	1.007,00	441	43,79%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	c	600,00	304	50,67%	Tipus III	PB+3	4	1.216,00		16
<b>2</b>	a	980,00	441	45,00%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,34	13
	b	1.038,00	441	42,49%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	c	948,00	441	46,52%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
<b>3</b>	a	1.143,00	441	38,58%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,40	13
	b	936,00	441	47,12%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	c	1.018,00	441	43,32%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	d	1.716,00	924	53,85%	Tipus II	PB+2	3	2.772,00		30
<b>4</b>	a	952,00	441	46,32%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,37	13
	b	942,00	441	46,82%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	c	959,00	441	45,99%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	d	1.028,00	441	42,90%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	e	956,00	441	46,13%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
<b>5</b>	a	2.698,20	1.638	60,71%	Tipus III	PB+3	4	6.552,00	2,43	68
<b>6</b>	a	961,00	441	45,89%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,36	13
	b	1.023,00	441	43,11%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	c	961,00	441	45,89%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	d	961,00	441	45,89%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	e	953,00	441	46,27%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
<b>7</b>		1.416,00	1.305	92,16%	Tipus III	PB+3 amb C	3	3.915,00	2,76	45
	comerç				comerç			1.305,00		
<b>8</b>	a	954,00	441	46,23%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,36	13
	b	924,00	441	47,73%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	c	975,00	441	45,23%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	d	1.038,00	441	42,49%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
	e	957,00	441	46,08%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		13
<b>9</b>	a	3.162,00	2.241	70,87%	Tipus III	PB+3	4	8.964,00	2,83	90

	b	2.884,00	865	29,99%	Tipus I	PB+1	2	1.730,00	0,60	7	
10	a	1.834,85	1.434	78,15%	Tipus III	PB+3	4	5.736,00	3,13	57	
	b	3.670,00	1.807	49,24%	Tipus III	PB+3	4	7.228,00	1,97	77	
								0,00			
11	a	5.954,00	3.990	67,01%	Tipus III	PB+3 amb C	3	11.970,00	2,01	119	
	comerç				comerç			3.932,00			
12		2.894,66	1.654	57,14%	Tipus II	PB+2	3	4.962,00	1,71	54	
13	a	516,00	272	52,71%	Tipus III	PB+2	3	816,00	1,58	9	
	b	1.564,00	790	50,51%	Tipus III	PB+3	4	3.160,00	2,02	36	
	c	2.654,00	1.582	59,61%	Tipus III	PB+3	4	6.328,00	2,38	72	
14	a	959,00	441	45,99%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,38	13	
	b	947,00	441	46,57%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00	1,40	13	
	c	1.905,00	1.134	59,53%	Tipus II	PB+2	3	3.402,00	1,79	36	
15	a	2.189,00	1.199	54,77%	Tipus II	PB+2	3	3.597,00	1,64	36	
	b	16.412,00	4.924	30,00%	Tipus I	PB+1	2	9.847,20	0,60	35	
16	a	545,00	399	73,21%	Tipus III	PB+3 amb C	3	1.197,00	399,00	2,20	12
	b	2.108,00	1.340	63,57%	Tipus III	PB+3 amb C	3	4.020,00	1.300,00	1,91	39
	comerç				comerç			762,00			
	c	1.704,00	1.128	66,20%	Tipus III	PB+3 amb C	3	3.384,00	1.084,00	1,99	33
		4.619,00	1.793	38,82%	Tipus III	PB+3	4	7.172,00		1,55	72
	e1	1.745,00	1.154	66,13%	Tipus II	PB+2	3	3.462,00		1,98	34
	f	1.326,00	814	61,39%	Tipus II	PB+2	3	2.442,00		1,84	24
	g	1.143,00	512	44,79%	Tipus III	PB+3	4	2.048,00		1,79	20
	h	953,00	441	46,27%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00		1,40	13
i	932,00	441	47,32%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00			13	
j	953,00	441	46,27%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00			13	
k	953,00	441	46,27%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00			13	
l	932,00	441	47,32%	Tipus II	PB+2	3	1.323,00			13	
17	a	2.612,00	1.484	56,81%	Tipus III	PB+3 amb C	3	2.797,00	1,07	29	
	comerç				comerç			1.710,00			
	b	1.443,00	671	46,50%	Tipus III	PB+3 amb C		1.546,00			15
				comerç				819,00			
		4.259,00	571				3	1.713,00			21
18	a	3.881,00	2.460	63,39%	Tipus III	PB+3	4	8.400,00	2,16	87	

<b>19</b>	a	2.324,00	1.583	68,12%	Tipus III	PB+3	4	6.333,00	2,73	72
	b	3.705,00	2.373	64,05%	Tipus III	PB+3	4	9.492,00	2,56	108
<b>21</b>	a	2.231,00	669	29,99%	Tipus I	PB+1	2	1.338,00	0,60	5
	b	2.414,00	724	30,00%	Tipus I	PB+1	2	1.328,00	0,55	5
		<b>117351,71</b>						<b>178557,2</b>	<b>11311</b>	<b>1.753</b>

Les files en rosa corresponen a la posició i sostre dels habitatges de protecció oficial. Els subratllats em taronja clar corresponen als edificis per a habitatges de preu assequible. Les xifres en blau corresponen al sostre dels locals de comerç.

### ***Art. 18. Distribució en zones. Criteris d'ordenació del pla general***

**Zona de ciutat jardí. Tipus I:** de 2.884 m<sup>2</sup>, 16.412 m<sup>2</sup> i 4.645 m<sup>2</sup>, situats a les illes 9, 15 i 21 respectivament. Total 21.341 m<sup>2</sup>. Sector confrontant amb l'ampliació de la urbanització Deulofeu i amb el passatge notari Closellas també amb zones de ciutat jardí dels sectors veïns Sòl urbanitzable delimitat 21 i Sòl urbanitzable delimitat 18 i 19 i qualificats amb la clau 8c.

La parcel·lació per a habitatges unifamiliars disposa d'una mitja de 450 m<sup>2</sup> per solar i cada parcel·la només disposa d'una casa unifamiliar. La intensitat màxima d'edificació neta és de 0,6 m<sup>2</sup> de sostre per metre quadrat de sòl. El nombre màxim d'habitatges és de 52 i el sostre total edificable màxim de 14.243 m<sup>2</sup>.

A més en el sector es reserva un 10% + 0,97, 10,97% del total d'habitatges per a cessió de l'aprofitament mitjà i que li correspon a l'ajuntament, el que representa, 6 habitatges, els quals podran servir a les polítiques públiques d'habitatge fora del sector i a equipaments generals.

**Zones d'edificació aïllada. Tipus II** Aquest tipus crea illes a l'entorn d'un “*square*” obert o jardí cleda per a joc d'infants i estada dels residents a l'aire lliure. Són jardins de petita dimensió directament annexes als habitatges que organitzen la vida residencial de cadascuna de les illes. Es situen a les illes 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12, 14, 15, i 16. El tipus d'edificació correspon a una tipologia de quatre habitatges per replà en edificis de planta i dues plantes pis, el que ha vingut referit en la cultura italiana com *palazzina* i en la cultura francesa com *petit hotel*. Una tipologia que és adequada per construir trama urbana estesa entre els elements centrals i directors de l'organització del sector.

**Zones d'ordenació en volumetria específica. Tipus III:** Correspon a les illes de l'ordenació 1, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, i 19 . La superfície privada és de 45.930,5 m<sup>2</sup> més 9.628 m<sup>2</sup> més ocupats dins d'aquella zona i junt a l'edificació privada pel comerç en planta baixa, pel que l'ocupació total pels solars és de 55.558,50 m<sup>2</sup> desglossats de la manera que es detalla a la taula anterior. L'ocupació màxima de l'edificació en planta és de 38.625 m<sup>2</sup>, i es desglossa per illes en la mateixa taula. En el quadre annex figuren les alçades màximes dels edificis contemplats en cada illa així com el sostre màxim corresponent per a usos residencials i la mínima per a usos comercials i locals de negoci sense que en cap cas el sostre comercial es pugui substituir per habitatges. Pel supòsit que no s'utilitzi i edifiqui es perd.

L'edificació s'ha d'inscriure dins dels perfils o galgues màximes contemplades al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Quan es disposa d'espais lliures privats annexes a l'edificació, podran destinar-se a jardins privats o patis dels habitatges de planta baixa. En planta soterrani es permet l'ocupació total del perímetre de l'edificació per a ús exclusiu de garatges i instal·lacions de l'edificació. És criteri del pla que aquesta edificació defineixi l'espai urbà només en planta baixa i tres plantes pis en les edificacions obertes a l'espai exterior i visibles des de lluny. L'objectiu és conferir una imatge suau però intensa al nou eixampla de la població al mateix temps que evitar l'entrada dels vents freds del nord sobre el nou creixement permetent zones arrecerades que permetin crear un microclima adequat. L'edificació central junt a la zona hospitalària té la finalitat d'establir els referents interns de l'ordenació especialment pel que fa als canvis de directrius del teixit urbà que assegurin l'acord de carrers i directrius d'edificació de les trames veïnes i permetre obligadament en planta baixa la fixació dels locals de comerç, serveis i negoci al servei de la població resident i dels locals externs generats per activitats mèdiques complementàries, farmàcies, practicants, centres d'anàlisi i d'investigació per la imatge, ressonàncies i Tacs, consultoris, ortopèdies, centres de rehabilitació i altres centres de restauració, hosteleria i floristeries, etcètera. La finalitat és garantir uns carrers centrals de major intensitat de vida urbana que

confereixin la vitalitat al sector, al mateix temps que en contrapartida, garanteixin una total tranquil·litat a la resta.

A més el sector ha de reservar en els edificis plurifamiliars en ordenació volumètrica específica un 20 % del total d'habitatges per a habitatges de protecció oficial, el que representa al menys, 350 habitatges, dels quals un 10,9% per cent s'han de cedir a l'ajuntament per a les seves polítiques d'habitatge de protecció oficial. A més un altre 10% del número d'habitatges, és a dir 176, es reserven d'acord amb la llei per a habitatges en règim de preu taxat o assequible.

Les xifres absolutes són de 178. 557,2 m<sup>2</sup> de metres per a sostre residencial junt amb un sostre comercial o de oficines com a màxim de 11.311 m<sup>2</sup>. Una edificabilitat bruta de 0,63 m<sup>2</sup> de sostre residencial per m<sup>2</sup> del sector complementada al menys amb un 0,04 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sector per a activitats comercials, oficines i locals de negoci. Pel cas de construir-hi hotels en comptes d'habitatges, el sostre qui se dediqui restarà del sostre residencial i el nombre de pisos construïbles restarà en funció de les illes i edificis ocupats per aquests altres usos. La densitat global no podrà ultrapassar la de 62 habitatges per Hectàrea bruta del sector incloent la superfície de sistemes generals.

El sostre mitjà que s'haurà de preveure pels habitatges és com a mínim de 87 metres quadrats construïts de mitja en els edificis plurifamiliars en ordenació volumètrica específica, de 100 metres quadrats en els edificis aïllats i de 270 metres quadrats de mitja en les cases familiars de la zona de ciutat jardí. Aquestes xifres són mitges i per tant en el pla parcial es poden fer habitatges de diferent dimensió segons programa familiar sense ultrapassar aquella mitja en funció del sostre i del nombre d'habitatges adscrits a cada illa. Tampoc es obligat exhaurir el valor mig màxim, podent se edificar menys si no es volen fer habitatges que arribin a aquella mitja. El pla parcial modula per a les diferents zones el valor dels diferents edificis o parcel·les sempre que les xifres totals no ultrapassin les del planejament general. Quan el promotor no vulgui esgotar l'edificabilitat plantejada per no voler promoure edificis que donin les mitges de valor abans esmentades es podrà fer però perdent-se el volum no edificat el qual no s'admetrà que es traslladi a altres punts del sector ni menys que doni lloc a augments del nombre d'habitatges.

Dins de l'àmbit del sector de planejament s'incorpora el sòl del sistema general ocupat per l'accés extern al sector i que es finançarà d'acord amb el que disposa l'article 34 de la Llei 10/2004. L'ajuntament d'acord amb el que determina la Llei d'Urbanisme sobre finançament de sistemes generals i atès que sense aquest nou accés exterior al sector des de la ciutat actual no s'hi podria emplaçar la intensitat de ciutat que s'hi proposa ni els accessos al centre hospitalari, ho fa carregant el cost dels sòls de la via i el cost de la pista de 7 metres d'ample sobre base de 12 metres als propietaris del sector a través del moment de la reparcel·lació, que hauran de convenir la seva actuació amb l'ajuntament.

L'edificabilitat neta dels equipaments es fixa en 1,20 m<sup>2</sup> sostre/sòl sobre la superfície del solar i, excepte els elements tècnics de l'edificació que podran ultrapassar l'alçada, el número de plantes pis es fixa com a màxim en planta baixa i tres plantes pis. En la composició de volums i cas de no ser obligada per raons funcionals l'alçada o per millorar l'espai dedicat a jardins, es procurarà que l'alçada dominant no ultrapassi la planta baixa i dues plantes pis.

***Art.- 19. Regulació dels termes utilitzats en les condicions d'edificació. (entre parèntesi el número de l'article al pla general)***

**Exigències mínimes dels habitatges (Art.78.)**

Pel que no es regula de forma complementària a l'articulat d'aquestes Normes és d'obligat compliment el Decret 259/2003, de 21 d'octubre de 2003, DOGC 3.999 de 30 d'octubre de 2003, pel que fa a les condicions higièniques mínimes que han de reunir els habitatges, i tota la legislació concordant ulterior.

No es permet traslladar els sostres edificables d'un solar a altres solars de l'actuació per assegurar l'ordenació urbana.

**Densitat i localització dels habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.**

**Art. 86. Programa d'execució temporal.**

1. Es defineix la densitat pels metres quadrats de sostre que en un edifici s'han de dedicar de mitjà a un habitatge. En la taula annexa de l'article 17, es delimiten aquests metres quadrats per a cada illa i solar edificable del pla parcial

2. També es delimiten al pla els solars i el nombre d'habitatges a dedicar a habitatges de protecció oficial i a habitatges de preu assequible. El repartiment d'aquells de promoció pública i dels de promoció privada la determina el projecte de reparcel·lació.

Tal com s'exposava a la memòria del pla, el desenvolupament s'ha previst a 12 anys en cinc períodes de dos anys cadascun. Les previsions d'edificació dels habitatges de protecció oficial i de preu assequible són els que s'exposen a la taula adjunta, on s'expressa per a cada període, el nombre d'habitatges de cada classe i la posició dins de l'ordenació a partir de la designació assignada pel pla parcial a cada edifici pel número de la illa i del bloc de cada illa. L'ordenació en el temps s'ha fet per criteris d'estructuració del centre i de reforçament en una primera fase de lea connexió amb el sector adjacent de la zona esportiva.

<b>període</b>	<b>emplaçament</b>	<b>Habitatges de preu taxat</b>	<b>Habitatges de protecció</b>
	Identificació	Número	Número
Any 2	16b i 11a i 1c	39	42 i 16 de joves
Any 4	16c i 10a i 10b	39	72
Any 6	5 b i c, 11b	62	60
Any 8	16a i 16 d1 i d2	16	72
Any 10	16g i 9a	20	88
<b>total</b>		<b>176</b>	<b>350</b>

### **Definició de parcel·la. ( Art. 79)**

Es defineix com parcel·la la fracció de sòl mínima admesa pel pla parcial urbanístic al que referir les condicions d'edificació i a la que s'hi refereixen els paràmetres edificatoris. En els supòsits que aquestes normes exigeixen una parcel·la mínima com a condició per a edificar, cal comptar amb aquesta superfície mínima atesa la seva condició d'unitat indivisible.

La indivisibilitat de les finques es farà constar a les escriptures i qualsevol altre document de segregació, agrupació o transmissió així com en el Registre de la Propietat

### **Ocupació màxima de la parcel·la. (Art. 80).**

A efectes d'edificació, l'ocupació màxima de la parcel·la es mesura a través de la projecció ortogonal de tot el volum de l'edificació sobre un pla horitzontal. En el cas d'edificacions que segueixen alineacions de vial, encara que siguin amb un espai lliure frontal, els cossos volats admesos no entren en el còmput, en el cas d'edificacions aïllades en ciutat jardí i en ordenació volumètrica, si que entren en el còmput.

En les edificacions unifamiliars, les plantes soterranis resultants d'excavacions o anivellaments no poden ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la. En les edificacions plurifamiliars, es podrà ocupar en planta soterrani fins a un 20% més de l'ocupació delimitada als plànols pel gàlib de l'edificació, i sempre que s'asseguri que l'espai ocupat es condiciona com a jardí a nivell de la cota de la planta baixa.

## **Art,- 20. Determinacions comuns a totes les zones:**

### **Alçada màxima de l'edificació. (Art. 83).**

1. L'alçada màxima de l'edificació s'estableix segons les zones i segons el tipus d'ordenació de l'edificació permesa.

En el pla parcial urbanístic i fent ús de la facultat de l'article 83.2 del pla d'ordenació Urbanística municipal, l'alçada de l'edificació es regula per la cota superior del darrer forjat de cobertura de la darrera planta pis admesa per a la zona on es situa l'edificació. La diferència entre el punt més alt de la coberta i el pla de delimitació de l'alçada màxima de l'edificació es regula per la pendent de la coberta que no podrà ultrapassar la del 35% i l'exigència de cobertes a quatre pendents. Només es poden fer a dos pendents en els edificis que resultin entre mitgeres.

#### **Alçada reguladora. (Art. 84).**

Per a les zones de Puigcerdà amb edificació amb façana seguint alineació a vial, l'alçada reguladora es pren com l'alçada que pot prendre el pla de façana des de la cota de la rasant del vial amb que confronta fins a la intersecció amb el pla superior del forjat del ràfec de l'edifici en la darrera planta pis edificable per la zona.

#### **Nombre màxim de plantes:**

Fixa el màxim nombre de plantes pis que es pot construir dins de l'alçada reguladora. Pel compliment del sostre edificable màxim permès a cada illa s'han de respectar conjuntament els dos paràmetres: l'alçada màxima i el nombre màxim de plantes pis admeses i en cap cas ultrapassar el sostre màxim admès per a cada solar segons la taula de l'article 17 i comptabilitzat en la forma disposada a aquest pla parcial pel que fa als cossos volats.

#### **Pla de referència:**

Com el sector és pla o sensiblement pla, les cotes de referència de les plantes baixes són les de les rasants dels carrers als que confronten els solars i com a màxim seixanta centímetres per damunt d'aquesta. La poca pendent dels carrers explica que les edificacions no s'obliguen a què es fraccionin les façanes en diferents trams per ajustar-se a la rasant i per tant cada edifici tindrà un únic pla de ràfec de la coberta. En el cas dels edificis de les illes 18 i 19 junt a la ronda d'accés les rasants que es prendran seran les de l'entroncament amb la ronda interior en el xamfrà de l'hospital i en conseqüència els edificis exposaran una planta més des de la ronda exterior d'accés en el punt que organitza les "portes" d'accés al sector. Constitueixen una excepció els edificis confrontant a la ronda de Puigcerdà en el tram que va des de l'avinguda d'Ur fins al inici de la ronda per la zona rural en quin cas es senyalen als plànols de rasants les cotes de referència dels diferents trams d'edificació. La rasant o en el seu cas aquella cota de referència és la que es pren per amidar l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada edifici o en el seu cas tram d'edificació, el què permet establir l'edificació ben situada respecte de les diferents rasants que per raó de les pendents de drenatge es conforma el terreny. Cada rengla d'edificació dins d'una mateixa illa tindrà el seu ràfec únic i continu a excepció dels edificis confrontant a la ronda en el tram esmentat. En la foto es mostren situacions de l'edificació que resten prohibides.



Quan per les raons que siguin no es poden separar els edificis en trams independents es resoldrà a través de la interposició d'un cos de transició que pot arribar a tenir fins a una planta menys que la de l'alçada reguladora de l'edifici.



### **Llum lliure o útil:**

La llum lliure o alçada útil d'un pis és la distància que hi ha des del terra definitiu o paviment de les estances a sota del cel-ras o sostre del interior del local construït.

L'alçada lliure de la planta baixa, no serà mai inferior a 3,60 m en el cas de destinar-se l'edifici pel pla a usos comercials i locals de negoci. A la resta quan siguin residencials la llum lliure en planta baixa pot arribar a ser com a mínim de 2,50 m recomanant-se la de 2.80 m. A les plantes pis, pel cas de locals destinats a habitatges serà com a mínim de 2,50 m recomanant-se la de 2,80m.

### **Edificabilitat neta. (Art. 85).**

1. Edificabilitat neta. Per a cada parcel·la delimitada pel pla es fixa el sostre màxim construïble en planta baixa, el sostre total màxim construïble en tot l'edifici. Quant el sostre màxim adscrit no es materialitza en les plantes pis assenyalades la part no materialitzada es podrà utilitzar en el sotacoberta de l'edifici i sempre aquest espai ocupable vinculat a l'habitatge de la planta immediatament inferior que haurà de disposar de les estances d'estar, cuina i al menys un dormitori en la planta immediatament inferior. El sostre que computarà serà aquell que tingui una llum lliure

de més de 1,80 metres d'alçada. El nombre màxim d'habitatges independents que es poden construir el determinarà pels habitatges lliures el projecte de compensació. L'arquitecte sempre que no ultrapassi aquells sostre i ocupacions ni el nombre màxim d'habitatges pot distribuir los entre les diferents unitats de la manera que cregui convenient als efectes de la bondat arquitectònica del projecte.

A aquests efectes es consideren metres quadrats de sostre màxim construïbles, tota la superfície trepitjable i construïda coberta amb les precisions següents:

a) Quan es permetin sostres habitables en disposició de sotacoberta en el cas de la zona tipus III inclinada la superfície a comptabilitzar és la part del sota coberta que té una alçada superior a 1,80 metres.

b) El sostre de les plantes soterrànies autoritzables per a estacionament no es comptabilitzen en el sostre màxim edificable determinat per a cada parcel·la..

c) Els cossos sortints tancats i els cossos sortints tancats lateralment per dos cantons oposats, comptabilitzen en el 100% de la seva superfície.

d) Els balcons i cossos sortints oberts per tres dels seus cantons, quan siguin admesos per la zona on es troba l'edificació, no comptabilitzen en el cas dels balcons i en un 20% de la seva superfície en el cas de les terrasses. Els porxos oberts en planta baixa i públicament transitables no comptabilitzen en cap cas.

#### **Ventilació patis. (Art. 87).**

A les noves construccions d'habitatge es prohibeixen els celoberts i els patis de ventilació, excepció feta de les construccions de planta baixa i dues plantes pis i de planta baixa i tres plantes pis de més de 21 metres d'amplada per a la ventilació exclusiva de les escales que ho poden ser ventilant per claraboia zenital coberta. En aquest cas l'ull d'escala ha de fer al menys 1,12 m per 2,24 m.

Les cambres de bany, lavabos i extraccions de fum, en general es poden ventilar a través de les solucions de tipus "shunt", i de xemeneies de ventilació i de fums.

#### **Cobertes i elements constructius per damunt dels plans de coberta. (Art. 88).**

1. Per damunt de l'alçada reguladora màxima (ARM) només es poden construir les cobertes amb un pendent fix del 35% pres des del vol màxim del ràfec de la coberta de 0,60 m. L'alçada màxima que pot assolir el carener sobre l'ARM amidada al pla superior del ràfec és de tres metres.

2. Als edificis en ordenació aïllada, i ciutat jardí, l'edificació màxima esta determinada per l'alçada màxima mesurada fins al carener de la coberta. Per damunt dels plans de coberta, els pendents de la qual han de tenir fix un pendent del 35% el pla distingeix dues situacions:

a) Els plans de coberta només poden ser depassats pels elements tècnics de les instal·lacions definides a l'article següent.

b) Quan en la materialització del sostre admès per a cada edificació, aquest no s'esgota en totes les plantes pis admeses la diferència es pot materialitzar en sotacoberta que compleixi les condicions d'edificació definida per a aquesta i sense obrir finestres en paraments verticals ni terrasses. El pla admet el cos sotacoberta sempre que en superfície no ultrapassi la superfície de sostre màxima per a habitatge adscrita pel pla i obri a través de capelles per ventilar les estances en les condicions que determinin les normatives particulars de cada zona i sempre que l'edificabilitat total resultant no depassi la permesa per a cada solar. En totes les zones inclús en la zona de ciutat jardí, tipus I, el sostre en sotacobert compte.

#### **Elements tècnics per damunt de la coberta. (Art. 89).**

1. Per damunt de la coberta només s'admeten els elements sortints corresponents a xemeneies, parallamps i antenes de TV col·lectives. Pel que fa a aquestes darreres i en els edificis d'habitatge unifamiliar, s'ha de resoldre el tema obligatòriament a través d'una antena col·lectiva per cada cos d'edificació construït a un mateix temps. No s'admeten les antenes de plat per a captació satèl·lit individuals.

2. En la coberta s'admet la col·locació de plaques captadores d'energia solar i de creació d'energia fotovoltaica els quals s'han de situar seguint el pla de coberta independent de quina sigui la orientació exacte de la coberta i per tant amb la inclinació fixa del 35%.

#### **Alineació de façana i perímetres d'edificació. (Art. 90).**

Per criteris de conformació urbana, en els solars de la zona de Tipus III o en situacions urbanes concretes en els plànols d'ordenació s'especifica l'obligació de seguir al menys en un 80% el front de l'alineació de façana que s'assenyali o el d'un pla reculat paral·lel i s'assenyalen els àmbits dins dels quals s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació. L'edificació no pot ultrapassar les separacions a l'indar de solar delimitades als plànols normatius i acotades en part al plànol 7.

Quan es delimita i acota l'espai dins del qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació s'ha de complir al mateix temps els altres aspectes de sostre màxim edificable, nombre màxim d'habitatges i número màxim de plantes pis que es regulen al pla. En alguns solars es delimiten alineacions de l'edificació que delimiten les separacions mínimes que hi ha d'haver-hi entre l'edificació i el carrer que és obligat seguir per assegurar la definició dels espais lliures privats i la construcció del tipus de ciutat prevista pel pla. En aquests casos la línia no coincideix amb l'alineació de vial. En la zona del front comercial al servei del comerç de proximitat de la gent resident, la definició del front obliga a la construcció d'un porxo de mides

de modulació de 4,50 m per 4,50 metres, i terrasses planes al servei de l'habitatge de la planta immediatament superior al carrer per permet al hivern la protecció contra la neu i a l'estiu contra el sol i l'extensió de les botigues enfora cap al carrer. Veure esquema d'ordenació d'obligat seguiment a interpretar al moment del projecte arquitectònic.

La línia que delimita l'espai destinat a vial de titularitat pública i el separa de l'espai privat constitueix l'alineació del vial.

#### **Fondària edificable:**

La fondària edificable és la màxima distància, amidada en uns casos des de l'alineació a vial, quan el gàlib delimitat hi coincideix, o des de l'alineació d'edificació quan no hi coincideix a què pot edificar se en profunditat normal a l'alineació de l'edificació la nova construcció. L'edificació s'ha d'inscriure dins del gàlib màxim representat i acotat. Als gàlibs es fixen folgades suficients per no haver d'esgotar la per edificar el sostre màxim permès pel pla i per permetre al projectista separar l'edificació permesa en cossos independents o per fer reculades quan això convingui per raons compositives o de conveniència a la disposició en planta dels habitatges. Quan es determina una fondària edificable, la línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior de l'edificació i només pel cossos volats que en cada zona i illa siguin admesos.

#### **Separacions mínimes. (Art. 81).**

Les separacions mínimes entre edificis o entre aquests i els límits de parcel·la es regulen a cada zona. A la zona on els habitatges unifamiliars es poden aparcar per una paret mitgera comuna, cada habitatge ha de complir la superfície de parcel·la adscrita a cada habitatge.

#### **Espais lliures entre edificació. (Art. 100).**

1. Els espais lliures d'edificació privats que envolten l'edificació poden emprar se al servei dels habitatges o dels locals de planta baixa i s'han d'enjardinar amb arbrat i vegetació de la Cerdanya. També poden utilitzar se mancomunadament al Servei de tota la comunitat que ocupa l'edifici. El Pla concentra l'edificabilitat de les parcel·les en els àmbits definits com edificables mitjançant l'assenyalament dels perímetres dins dels quals s'ha d'emplaçar l'edificació. En la zona de ciutat jardí i tipus I s'actua a través de la delimitació de separacions a l'indar i un coeficient màxim d'ocupació per l'edificació.

2. Els espais lliures de domini privat compten a l'efecte de determinar les separacions de l'edificació als l'indars del solar o a vial que siguin d'aplicació a cada zona del pla.

3. Aquests espais en la part que es delimiti en cada zona poden ser ocupats en planta soterrània per a aparcament de vehicles sense que l'ocupació del soterrani ultrapassi en les zones tipus I la de l'edificació, i en la zona tipus II les separacions en el

front i en el fondo de la parcel·la però si els espais laterals de l'edificació entre edificis contigus de manera a permetre la connexió dels aparcaments i en la zona tipus III, el 80% del total de l'espai lliure delimitat. La rampa d'accés al garatge quan sigui descoberta pot addicionar se a aquella ocupació màxima admesa. La resta i àdhuc, el sobre del garatge serà enjardinat i complint les normes sobre distàncies de plantació d'arbres a veïns. La ventilació dels garatges mai podrà obrir se a la via pública o als jardins públics en interiors d'illa. La rampa d'accés s'intentarà establir dins de l'edificació i en cap cas barrant el pas a l'espai lliure o generant sobre aquell restes marginals sense cap mena d'utilitat i difícils de mantenir en adequat estat de conservació la seva jardineria.



Les separacions entre jardins privats hauran de ser fetes a través de setos arbustius retallats d'alçada com a màxim de 1,50 metres d'alt.

En les àrees reservades per a jardins de caràcter privat es prohibeix qualsevol tipus d'edificació encara que sigui de fusta.

#### **Planta baixa:**

És la planta d'accés a l'edifici que se situa en el pla de la rasant del carrer o a més - menys 0,60 metres d'aquella cota i que el pla parcial estableix per a cada front d'illa referit a la rasant de la vorera.

#### **Planta soterrani:**

S'entén per planta soterrani aquella planta o aquelles plantes situades per dessota de la planta baixa i que en cap cas poden emergir més d'un metre del nivell definitiu de terres en qualsevol de les cares de l'edificació.

L'altura lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani no serà mai inferior a 2,20 m incloent els gruixos de tubs, jàsseres, tubs d'aire condicionat, etcètera..

Les plantes soterrani no computen en el càlcul de l'edificabilitat permesa per a cada illa o parcel·la excepte en aquelles de tipus comercial que pel desnivell del terreny són plantes baixes pels carrers inferiors.

#### **Planta pis:**

S'entén per planta pis tota planta edificada, situada per damunt de la planta baixa i dins de l'alçada reguladora màxima.

L'altura lliure mínima de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m. Tanmateix, aquesta alçada lliure mínima es pot disminuir per l'establiment d'antostes, cel-rasos o entresolats fins a una alçada lliure de 2,20 m. en les peces secundàries de l'habitatge definides en aquestes normes i en el reglament d'habitabilitat i en tot cas amb respecte per a la resta de condicions d'edificació.

La disminució de l'alçada lliure es pot estendre per la totalitat de la superfície dedicada a corredors, distribuïdors, cambres d'emmagatzematge, serveis higiènics i rentador

#### **Plantes habitables. Soterranis. Art. 92.**

1. Es considera planta habitable tota aquella que com a resultat de l'ordenació té la condició de planta baixa o planta pis excepte aquells solars en els que les plantes baixes s'han de dedicar obligadament a locals de negoci o comerç. En cap cas, el forjat superior de la planta baixa per a què tingui aquella condició pot tenir el seu forjat en cap punt de contacte amb el terreny exterior definitiu, a menys d'un metre del nivell exterior de terres.

2. Les plantes construïdes que no compleixin el que s'especifica en l'anterior paràgraf han de considerar-se plantes soterrani i no poden dedicar-se a habitatge.

#### **Aparcament. (Art. 96).**

S'ha de disposar d'una plaça i mitja d'aparcament per habitatge per imposició del pla d'ordenació Urbanística municipal

La grandària mínima d'aquesta plaça sense comptar rampes i passos de maniobra és de 2,40 metres per 4,50 metres.

Les places d'aparcament es podran agrupar en un únic espai que compleixi les anteriors especificacions.

Els establiments hotelers han de complir les disposicions que en matèria d'estacionaments contempla la vigent norma del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

#### **Talussos. (Art. 94).**

Si no ho autoritza expressament aquest pla parcial urbanístic no es poden modificar els nivells naturals del terreny en els límits de la parcel·la i a l'interior d'aquesta, l'alteració es condiona per haver de situar-se dins dels plans inclinats traçats a partir del límit a les seves cotes naturals, de manera que aquests plans que contenen les noves anivellacions o el pla d'edificació es trobin dins d'uns plans traçats amb una pendent màxim del 20% d'inclinació.

### **Murs de contenció i pantalles. (Art. 95).**

Sobre el nivell del terreny en el límit de parcel·la, els murs de contenció de terres i les pantalles no podran superar l'alçada de 3 metres.

### **Materials i colors. Art. 97.**

1. Al marge de les especificacions complementaries que desenvolupa la normativa de cada zona, els materials emprats en els acabats de façana són limitats pel que fa al color i, en cada cas, s'ha de buscar la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona (preponderantment colors terrosos) o del paisatge.

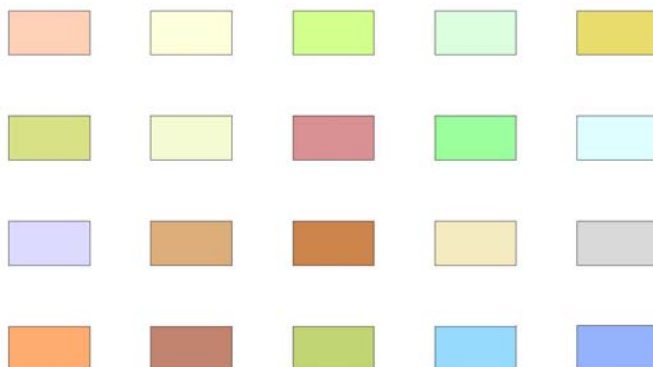
2. Els habitatges s'han de cobrir obligatòriament amb pissarra a la manera tradicional de la zona un cop les lloeres estan pràcticament tancades.

3. Als àmbits d'interès arquitectònic dels nuclis ceretans que gaudeixin d'aquella protecció serà obligatori que els edificis del sector de la Rigolisa que hi confrontin acabar amb pedra aquelles façanes que hi confrontin.

A l'àmbit esmentat, en casos justificats i únicament en el supòsit de construccions auxiliars no habitables i vinculades als usos agrícoles ramaders, es podrà substituir la pedra de les façanes per un acabat de colors terrosos o grisos.

4. Queden expressament prohibides les fabriques de rajola vista i els blocs de formigó o similars, sense arrebossar. Es permeten les parets ventilades amb acabats de pedra o de revestiment ceràmic de colors marrons.

5. Queda expressament prohibit el color blanc.



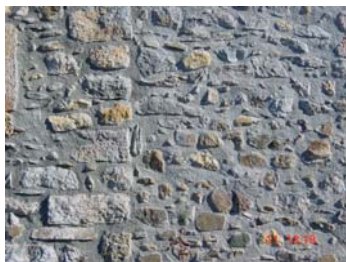
**Gama de colors a emprar en arrebossats, enlluïts i estucats**

### Gama de despecejats per a parets de pedra vista



Despecejats de pedra admesos.

Cal millorar ne alguns amb morters de calç i anar amb compte amb els de llaga oberta simulant murs de pedra seca sense cap mena de protecció hidròfuga per darrera.



En canvi no s'accepten aquests tipus de murs de mamposteria de pedra sense carejar i enfigassats de morter de ciment pòrtland

**Tractament de mitgeres. (Art. 98).**

Les parets mitgeres o la part d'aquestes, tant pròpies com veïnes, que queden al descobert un cop acabada l'edificació, han de ser projectades i acabades amb materials de façana definitius i per tant es prohibeixen els murs pluvials o amb proteccions plàstiques del tipus Onduline.

**Cossos sortints. (Art. 91).**

A l'efecte del compliment dels índexs d'ocupació i del sostre màxim edificable aquells tancats o semitancats es consideren sostre edificable a tots els efectes i en canvi no els oberts en les condicions assenyalades.

a) disposició

1. Qualsevol cos fix de l'edificació que formant part de la mateixa estructura sobresurt del pla definit per l'alineació a vial o l'alineació d'edificació es considera cos sortint d'una façana.

2. Aquests elements quan l'edificació estigui alineada al vial no poden sobresortir en la primera franja de la façana, l'alçada de 3,50 m mesurats des de la rasant i, pel cas de carrers amb pendent, aquesta alçada s'ha de prendre en el punt de major rasant del tram de la façana.

3. Es considera element de façana sortint qualsevol element fix o desmuntable de la construcció que sobresurti del pla de façana fixat com a límit ocupable en planta baixa.

4. Aquests elements, constituïts per marquesines i voladissos de les instal·lacions comercials, s'han de situar 3 m per damunt de la rasant de la vorera en tots els punts del front de la façana i el seu sortint màxim no pot ultrapassar el 50% de l'amplada de la vorera i en cap cas els 90 cm amb una projecció màxima de 3 metres.

5. Per dessota de la línia anteriorment definida es poden col·locar tendals, quina part metàl·lica o resistent ha de permetre la lliure circulació per les voreres i per aquest motiu han de deixar una llum lliure des de la vorera de 2,70 m..

El vol màxim serà el de l'amplada de la vorera, menys 30 cm del voral. Les veles i tendals d'un mateix edifici han de ser idèntics.

Per a la instal·lació dels elements constructius d'aquest article, cal la concessió de llicència municipal d'obres sinó s'ha demanat amb el permís d'obra nova de l'edifici.

#### b) consideracions

Els cossos sortints són les parts de l'edifici ocupables i habitables que sobresurten de la línia d'edificació per damunt de la planta baixa. Es permeten segons el que disposa en cada cas cada zona en que es regula l'edificació segons la tipologia constructiva.

Es defineixen com a terrasses els cossos sortints oberts que per damunt de l'ampit o barana no tenen cap mena de tancament de tipus permanent ni mòbil. Les mesures de seguretat i protecció obliguen a que el passamà de la barana tingui una alçada d'1,10 m, a comptar des del paviment del cos sortint.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria o tribuna els cossos oberts amb tancament vidriat, fixa o mòbil, per damunt de l'ampit, en tots els paraments del cos sortint.



**Exemples de galeries i tribunes**

Es prohibeixen les tribunes fetes en carpinteries d'alumini o tipus murs cortina com la del tipus que es representa en la foto annexa. Les tribunes o galeries tindran una amplada màxima de 2,40 metres de llum lliure interior i un vol d'un metre màxim i les façanes han de

donar sobre els carrers o prades i cledes que delimiten cada illa o en el seu cas del canal de drenatge situat sobre el passeig de la Rigolisa. Aquestes tribunes o galeries han de correspondre a les obertures de les sales d'estar o menjadors.



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'alçada de l'ampit.



En planta baixa queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint excepte quan sigui per configurar un cancell de porteria d'entrada a l'edifici i en aquest cas sense ultrapassar un metre vint centímetres des de la façana de l'edifici o de la reculada obligada de l'alineació de l'edificació a l'alineació del carrer.



Els cossos sortints situen el seu pla límit lateral de vol a 0,60 m de la mitgera o de l'aresta de la façana. S'exceptuen els cossos de cantonada que donen la volta i es projecten en fora també, en la façana lateral.



El cos de terrasses es farà a ser possible a través d'un cos de carpinteria de fusta adossat a l'edificació principal i no podrà ultrapassar la meitat de l'amplada de la façana on sigui permesa.



No es permet l'obertura de terrasses de safareigs o centres de rentat ni les galeries per estendre la roba. Aquests espais quan es prevegin s'hauran de mantenir en el pla de façana i darrera de lames de fusta, o persianes fixes o altres elements constructius del tipus celosia anant del pis a sota forjat o passants al llarg de la façana.

El vol màxim serà en qualsevol cas de 1 metre pels edificis que disposin de separacions de 4 metres a l'alineació o fondo. Quan no disposin d'aquella mida ho podran fer si separar l'edificació als quatre metres. Pel cas de terrasses obertes en els pocs casos en que s'admeten, el vol màxim haurà de ser de 1,50 m.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria o tribuna es computarà als efectes del còmput de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable màxim permesa. En els cossos sortints oberts, quan es permetin es computarà un 20% de la seva superfície. En més les terrasses han de complir les separacions als laterals, front i fondo de la parcel·la o solar quan es delimitin distàncies de separació mínimes.

### **Balcons**

Els cossos sortints que es permeten són només els balcons de 40 centímetres de vol en la planta primera i de 20 centímetres en la planta segona i tercera quan en hi hagi. En la tercera planta poden també anar en el mateix pla de la façana. Normalment el balcó s'emprarà per assenyalar la relació dels dormitoris amb l'exterior. No es permet projectar la llosa del balcó com a continuació de la placa del forjat. Es senyalarà a través de formigó vist o de llosa de pedra o de tauler ceretà de metall i ceràmica la seva projecció exterior. L'acabament serà emmotllurat i de canto no superior a 18 centímetres.

Es convenient que en alçat l'amplada dels balcons es composi en el conjunt de la façana de manera que correspongui com era habitual el més ampla o recorregut en les plantes primeres per anar reduint la seva longitud en la segona planta i essent estrictament la de l'obertura de sortida més l'espai d'abatre les persianes de llibret, en el cas del superior. Veure fotografia



Cas de balco no admès i composició tradicional



Elements constructius sortints



Balconis i pèrgoles a l'edificació tradicional

Es prohibeix en la forma igual o similar a la dels casos que es representen, projectar en fora i en mènsula, els elements estructurals de l'edifici tal qual sense cap mena de relació amb els cos sortint que projecten ni cap mena de tractament dels caps d'aquests elements.



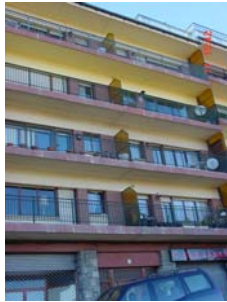
S'admeten els tornapunts de sosteniment en els casos de balcons reculats del punt de major volada elaborats en fusta o en acer treballat.



La directriu dels cossos volats serà normal al pla de façana i el seu pla exterior paral·lel al pla retirat de la façana de la que en és projecció. Per tant es prohibeixen els reclaus angulats en dent de serra tant de la façana com dels cossos volats com es representen en el cas que es mostra en la foto que s'acompanya.



Es prohibeixen les terrasses corregudes d'fetes amb un sol forjat a la vista i sense empits d'obra de almenys seixanta centímetres i acabats amb materials similars als de la façana de l'edifici i amb jardineres incorporades. Es prohibeix la projecció sense cap mena de tractament de la llosa de suport del forjat del pis i sense un perfil emmotllurat d'acabament que tingui en compte l'escopidor de l'aigua de pluja i l'ombra del sol. Les separacions entre habitatges seran per interrupció de la terrassa i no per mampares de vidre com les que es representen a la foto o de característiques similars. També es prohibeix l'emplaçament de les antenes de plat de satèl·lit les quals hauran de ser mancomunades al servei de tot l'edifici i emplaçades en llocs no prominents de la coberta i en segon pla o en reclau que quedi parcialment amagada i sense projectar-se sobre el cel obert. Igual amb els compressors dels sistemes de bomba de calor o d'aire condicionat.



### **Baranes:**

La barana de les terrasses practicables del cos de garatge de les zones de ciutat jardí tipus I, serà massissa, continuant el pla de façana amb el mateix material d'acabat de la façana, fins a una alçada de 0,90 m sobre el paviment de la terrassa i es rematarà amb una peça d'acabat i un passamà metàl·lic rodó o pla.

El color del passamà serà del mateix material pavonat, blanc o de color blau o verd fosc.

Les baranes de les terrasses i balcons en el tipus I, II i III seran de barres verticals de fusta o ferro en algun dels models que a tall d'exemple s'acompanyen



També poden ser de fusta massissa com en la foto que s'acompanya.



En canvi queden estrictament prohibides les proteccions de terrasses de làmines horitzontals no només pel perill que representen pel fet de ser fàcil d'enfilars'hi les criatures

sinó pel desordre que introdueixen en la necessària composició pausada de l'arquitectura. A més el pla de tancament de l'edificació en la part del front de la terrassa ha de ser paral·lel al pla de façana.



### **Ràfec:**

És la part de la coberta inclinada que sobresurt del pla de la façana per protegir la de l'acció directa de la pluja i del efecte de succió que la depressió que el vent origina sobre la part superior de la façana ocasionaria per capil·laritat de la pluja sobre la estanqueïtat de la paret de la façana. Igualment fa funcions constructives per a sostenir la canonada de la recollida de les aigües de pluja i a través de l'ombra que projecta compositives de lliurament de l'edifici amb el cel.

Es situaran com a màxim amb el pla del seu element portant en el límit del pla que delimita l'alçada reguladora màxima. Miraran de ser emmotllurats i tractats per dessota i estudiat l'escopidor per a què l'aigua de pluja no taqui els plafons entre els elements portants o del sota ràfec.

### **Coberta:**

Per a les illes de les zones tipus II i tipus III inclinada, i a quatre vessants i amb pissarra i un pendent màxim del 35% pres des de les referències que després es donen.

La zona de ciutat jardí, la composició de teulades és lliure sempre sense ultrapassar les pendents màximes del 35%.

No es permet inscriure dins del pla de coberta terrats plans ni que se situïn a una distància major a 2,50 m, del pla de façana. Els plans de coberta inclinats han d'arrencar del pla superior del forjat que conforma el ràfec de la coberta pres en el pla superior de l'alçada reguladora màxima.

La coberta podrà volar una distància del pla de façana que es determina per a cada tipus edificatori, i si existeix dels tancaments del cos sortint en galeria o tribuna La distància màxima de vol del ràfec de la coberta és respecte del pla definitiu de façana de 0,60 m.

El ràfec tindrà un acabament acurat i en lo possible emmotllurat sense ultrapassar un gruix de 0,18 m. El ràfec pot ser inclinat per la part inferior segons quina sigui la seva estructura en especial ho serà quan sigui la mateixa de la coberta en pendents.

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



**Exemples de cobertes. El primer de plans de diferent inclinació és prohibit.**

Quan en el cas de la zona Tipus III es permet una màxima ocupació en planta sotacoberta, aquesta podrà ventilar i prendre llum a través de lluernes quina amplada màxima no pot ultrapassar 1,50 metres, i la seva alçada des del punt de menor cota no ultrapassarà 1,20 metres, i la coberta de la capella serà dues vessants normals al pla inclinat de la coberta principal. No s'admeten per tant aquelles de formes pentagonals o triangulars, com les de la fotografia annexa,

Les lluernes o llucarnes es situaran a 2 metres de les parets finals o de les mitgeres, només s'en admet una per estança o crugia de l'estructura i per tant entre elles el teulat que passarà entre mig ha de fer almenys 3,60 metres. El pla del cos sotacoberta pot situar-se per dessota del pla de l'alçada reguladora sempre que es compleixi la cota de llum mínima de les plantes pis.



Aquesta composició d'acabat només pot ser si és el tractament de la façana de la tercera planta i mai del cos de sotacoberta

**Reculades de l'edificació:**

La reculada del cos de l'edificació de les alineacions, només es permet a les alineacions d'edificació que no són obligatòries de seguir. La reculada màxima no podrà ser de més de 8,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la galga d'edificació assenyalada o quan no es delimita pel pla parcial d'una fondària edificable de 11 metres.

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

La reculada de façana per motius compositius es permet en totes aquelles en que no hi ha una alineació obligatòria a seguir en alguna de les façanes de l'edificació amb la limitació de mantenir la línia d'edificació en els 60,00 cm adjacents a la mitgera per assegurar la coordinació entre edificacions fetes per diferents constructors i/o arquitectes.

### **Tanques:**

Les tanques dels espais lliures d'edificació privats als espais públics, a veïns laterals i en el jardí davanter a carrer, seran fetes de material massís idèntic per a totes les illes i amb una alçada de 1,20 m com a mínim amidat des de la rasant de la vorera en la mitgera de l'edifici o amb reixes metàl·liques tipus clos d'una alçada de fins a 2,10 metres. No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó. Es podran plantar tuies o enfiladisses i arbustives darrera de la tanca massissa per aconseguir condicions d'intimitat en els espais lliures privats.

Les tanques entre veïns, i als jardins privats del darrera, tindran sobre el nivell natural del terreny amidat per fora de la tanca, 1,80 m. d'alçada com a màxim.



La tanca del carrer serà massissa feta amb el mateix tipus d'obra vista especificat en els apartats anteriors, i amb una alçada, amidada a la mitgera des de la vorera del carrer de 1,20 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica o de fusta excepte quan es complementi la part massissa amb una reixa de barrots verticals de la mateixa alçada que la part massissa o de la part massissa de la tanca més la de la reixa o clos.

El color de la porta serà del mateix color de la reixa. Es permet sense abusar-ne i per a edificis de molts habitatges cobrir l'entrada amb una coberta en la forma tradicional dels portals de marc de pedra i posats per protegir les immenses portes de fusta de castanyer.

La tanca entre veïns serà vegetal posant en un segon pla una tanca de filat o de malla metàl·lica. Transcorrerà contínua i horitzontal a la mateixa cota que la descrita per a la tanca del carrer. La barana de tancament dels jardins frontals seran massisses i del mateix tipus d'obra de

les emprades per l'acabament dels rodapeus de la construcció principal de l'edificació, fins a una alçada de 0,90 m. Les separacions laterals entre parcel·les es faran amb un tancament lleuger de tipus reixat o filat fins a una alçada total màxima de 1,50 m (140 + 0,40 massís sense revestir en pedra). Les separacions aniran complementades de jardineria formant setos retallables o recobertes de plantes enfiladisses.

La separació entre terrasses veïnes podrà ser metàl·lica o bé massissa fins a una alçada màxima de 1,80 m.

### **Aparcaments:**

És obligatori dotar els habitatges d'una plaça i mitja d'estacionament coberta o a l'aire lliure dins l'àmbit del sòl privat

Els garatges es poden situar en una o dues plantes soterrani o en planta baixa en les illes de sostre comercial i en substitució d'aquell sostre. S'exceptua el sostre contemplat en el passeig del Born i en el front de la porxada en que és obligat el sostre comercial en amdós fronts del moll. És obligatori reservar en els projectes d'edificació residencials un mínim d'una plaça i mitja d'estacionament per habitatge.

### **Ordenances d'estètica:**

La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars i la composició serà idèntica per a tota l'edificació d'una illa i quan es consideri convenient igual o de la mateixa família, els edificis d'una mateixa illa.

En la construcció de tot el parament massís del pla de façana només es permetrà l'ús de dos materials com a màxim sens perjudici d'altres materials per a certes motllures d'acabament de ràfecs, trenca aigües, àmpits de finestra, etcétera.

Es prohibeix l'obra de fàbrica de totxo.

El color dels materials de façana serà de la gamma de colors terres, en tonalitats suaus o gris, seguint la carta de colors d'aquestes normes, i evitant-se, en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans extensions superficials.

Les cobertes en pendent estaran acabades en pissarra gallega o llosa dels Pirineus.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonat de l'edificació quedi total o parcialment al descobert, serà tractada com a façana definitiva en els seus materials i per tant es prohibeixen els embans conillers o els acabats plàstics del tipus onduline o similars. Els materials seran els mateixos de les façanes principals.

### **Obertures**

Les obertures de les finestres i balconeres de les sales d'estar a les terrasses seran rectangulars i de major pes a l'alçada que a l'amplada com és habitual a l'arquitectura

tradicional i de proporcions àurees és a dir: 0,8 x 1,30, 0,9 x 1,45, 1 x 1,62, 1,20 x 1,94, 1,30 x 2,10, 1,54 x 2,5, 0,8x 2,60, emplaçades en sentit vertical o quan convingui quasi quadrades despecejades seguint els rectangles que les componen amb la proporció àurea de 1,618.



## **Art.-21. Tipus I Residencial Unifamiliar Ciutat jardí PB+1. Illes 15, 9 i 21**

### **1. Condicions d'edificació**

L'ocupació màxima de l'edificació principal en planta baixa i de les cossos auxiliars és del 30 per cent de la parcel·la.

### **2. Intensitat neta d'edificació**

La intensitat neta d'edificació serà com a màxim de zero coma seixanta metres quadrats de sostre edificable per cada metre quadrat de solar (0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s ).

### **3. Separacions als límits de la parcel·la**

Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la són com a mínim de 5 metres al vial principal, de 4 metres al fons de parcel·la i de 2 metres als laterals de la parcel·la.

Es permet adossar les dos a dos compartint mitgera sempre que s'edifiquin amb projecte unitari i construït de cop. Per tant no podran quedar mai mitgeres al descobert havent de tractar-se amb materials de façana la part d'una edificació que vingui coberta per l'edificació veïna i separant-se aquesta part 3 metres del llindar del veí.

### **4. Alçada reguladora:**

És de 6,00 metres. Per damunt es poden construir els espais de sotacoberta que computaran quant al sostre edificable màxim. Les cobertes seran a quatre pendents en cada cos

en que es organitzi l'edificació i les pendents seran obligadament amb un 35% de pendent i amb pissarra.



### **5. Acabats de façana:**

L'acabat de les façanes serà de pedra, estucades, o arrebossades amb morter de cal i els rodapeus i elements d'enquadrament de finestres, de trencaaigües, assenyalament de jàsseres de finestres, remats dels faldons de suport de les caixes de persianes, o ampits, de pedra, fusta o similar. Pel cas de rodapeus l'alçada mínima serà de 0,60 metres. El material de cobertura de les caixes de persiana haurà de ser del mateix material d'acabat de la resta de la paret principal.

La textura i el color de la peça de pedra del rodapeu serà el mateix de les voreres de protecció de les parets i dels murs de tancament de la parcel·la.

Es podran emprar acabats amb fusta d'armar amb vernissos a l'aigua sempre que aquesta s'utilitzi amb un sentit constructiu i per tant per senyalar frontons, parts de tancament no estructurals, fons de galeries, cossos secundaris de l'edificació, superposició d'ordres dins de la composició arquitectònica etcètera, i mai per ordenar geometries que res tinguin a veure amb la raó de l'ús de les peces o de la seva composició arquitectònica al servei de la composició de conjunt del volum de l'habitatge.



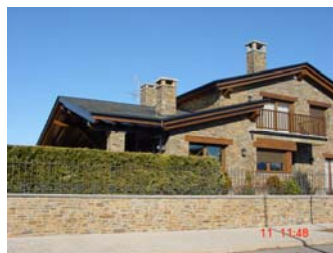


En les dues fotos superiors aplacats de fusta geomètrics que res tenen a veure amb l'ordenació compositiva dels volums i de les estances.

Excepcionalment a la zona de ciutat jardí s'admet encara que no s'aconsella l'ús de l'obra de fàbrica de totxo de ceràmica manual.

En tota edificació, al menys un trenta per cent dels murs de tancament s'acabaran amb murs de pedra vista en alguns dels despecejats triats per aquestes normes o altres de similar qualitat. No s'admetran els murs de mamposteria de pedra petita sense carejar i enfigassats de ciment pòrtland.

S'evitarà l'obligació de construir en pedra per aplicar la desnaturalitzant el seu ús, com en el cas de la fotografia on un aplacat pretén figurar els carreus escairats de cantonada de les velles construccions ceretanes. La pedra quan no s'apliqui en la seva totalitat s'aplicarà amb un sentit constructiu per emfatitzar cossos, determinats murs exteriors o plantes de l'edificació, especialment les parets de les plantes baixes.





Una ús inadequat de la pedra en els dos casos de la foto superior

## 6. Accés a les parcel·les des del carrer .

Les parcel·les tindran l'accés des del carrer al que confronten .

Amb la finalitat de concentrar els punts d'entrada i sortida en pocs punts per millorar la seva seguretat, així com al mateix la major privacitat de les cases unifamiliars des de la via s'admet un sol accés pels garatges de les diferents cases a través d'un vial mancomunat. En aquest cas el conjunt ha de complir la superfície mínima de totes les parcel·les mancomunades.

## 7. Obertures

La caixa de persiana, si n'hi ha, no es marcarà en cap cas a façana mitjançant un canvi de material, sinó que per davant es mantindrà la textura del material i el color del emprat en el tancament. Només s'admet que s'hi transcriguin els filets de les peces d'acabat, dels tapajunts o dels elements de suport dels faldons que suporten l'obra.

El color de la fusteria i de les persianes serà el natural de la fusta emprada o dins de les games dels colors emprats en els materials principals d'acabat dels murs de l'obra.





En la mesura del possible s'utilitzaran persianes de llibret o del tipus "llambí" així com els tradicionals porticons de fusta de taules.

### **8. Cos de garatge:**

El cos de garatge de les zones de ciutat jardí, Tipus I quan s'identifiqui com a cos diferent de l'edificació principal seguirà la mateixa obra de fàbrica i acabats de la construcció de l'edificació principal.

Quan acabi en terrat pla trepitjable a la catalana, es disposarà un ampit format per la prolongació de les façanes del cos del garatge. El remat transcorrerà continu i horitzontal resseguint tot el perímetre del cos sortint i al damunt s'hi col·locarà un passamà metàl·lic.

No es permeten portes de garatge enrotllables i les que s'utilitzin han de ser basculants o abatent sota el sostre del garatge

El color de la porta i del bastiment seran del material de la carpinteria de fusta o de la carpinteria de color de plàstic o d'alumini lacat de la resta de l'edifici.

### **15 Cossos sortints:**

Els cossos sortints en l'edificació de Tipus I en ciutat jardí, no poden envair les separacions lliures d'edificació mínimes a llindars que es determinin als límits laterals de parcel·la.

Es permeten els cossos sortints oberts del tipus terrassa només a les façanes de l'edificació que donen a l'espai públic de zona verda o cleda i sense que el seu vol ultrapassi el 1,50 metres des del pla de façana de l'edificació i en qualsevol de les cantonades de l'edificació. El cos de terrasses a ser possible es farà a través de cos de carpinteria de fusta adossat a l'edificació principal i no podrà ultrapassar la meitat de l'amplada de la façana on sigui permesa. A la resta de façanes, els cossos sortints que es permeten només són els balcons de 40 centímetres de vol en la planta primera i de 20 centímetres en la planta segona i les tribunes o galeries d'amplada màxima de 2,40 metres de llum lliure i un metre de vol màxim quines façanes donin sobre els carrers que delimiten cada illa i canal de drenatge situat sobre el passeig de la Rigolisa. Aquestes tribunes o galeries han de correspondre a les obertures de les sales d'estar o menjadors. No es permet l'obertura de terrasses de safareigs o centres de rentat ni les

galeries per estendre la roba. Aquests espais quan es prevegin s'hauran de mantenir en el pla de façana i darrera de lames de fusta, o persianes fixes o altres elements constructius del tipus celosia anant de terra a sota forjat o passants.

Les estances destinades a dormitoris que donin a aquells fronts abans assenyalats, s'obriran amb balcons de format tradicional i barana calada treballada o amb finestres en el pla de la façana.

## **Art.-22. Tipus II Residencial Habitatges en “palazzina” de PB+2P (Tipus II). Illes 1,2,3,4, 6, 8, 12, 14 i 15.**

### **1. Configuració de l'ordenació:**

Les illes en general, s'ordenen en cinc edificis d'idèntic volum que formen una U oberta cap a la zona verda excepte les de caràcter lineal que confronten el passeig de la Rigolisa. La forma d'obrir se és simètrica respecte l'eix central del jardí o cleda pública central. En un dels casos formen una illa amb pati privat central, on per tranquil·litat dels habitatges es recomana només obrir hi els dormitoris i estances tranquil·les de l'habitatge. Totes les edificacions disposen d'un espai lliure privat de jardí per protegir els habitatges de planta baixa de l'espai lliure públic central.

Pel supòsit d'edificar se varis edificis per un mateix constructor es poden lligar els soterranis d'estacionament sempre que no s'envaeixi l'espai lliure privat confrontant a la via pública i l'espai lliure privat oposat a aquell.

### **2. Parcel·lació:**

Cadascun dels diferents solars de cada illa es delimita com a parcel·la mínima edificable a efectes d'edificació.

### **3. Tipus d'ordenació de l'edificació:**

Ordenació en blocs quadrats de baixa i dues plantes pis i quatre habitatges per planta. La planta baixa serà sempre per a habitatge pel que no es permeten els usos comercials, ni per a serveis, magatzem o taller artesanal, a fi de garantir el caràcter residencial de cada illa. Si s'admeten els consultoris i despatxos dels propis residents. Els espais d'estacionament se situaran en planta soterrani.

L'alçada de l'edificació serà com a màxim de 9 metres fins el pla del forjat de la segona planta pis. Per damunt hi ha la coberta que sempre serà amb pendents del 35%.

L'escala de l'edifici pot situar-se en posició central i ventilar zenitalment a través de claraboia coberta translúcida i oberta pels laterals sempre que l'ull de l'escala faci com a mínim 2,24 metres per 1,12 metres.

#### **4. Del projecte de les edificacions:**

El projecte d'edificació d'una mateixa illa serà unitari o emprant idèntics materials, proporció de les obertures i tipus d'obertures per a les diferents estances i gama de colors. Amb la finalitat de regular la unitat compositiva de les façanes, és exigència obligada la presentació amb el projecte de cada edifici l'elevació del projecte proposat amb les façanes construïdes a la resta de la illa i proposar en el nou projecte la unitat en els materials de la façana amb els dels edificis construïts.

#### **5. Alineació d'edificació:**

Als plànols es representen unes alineacions de referència de l'edificació del projecte que són obligades i màximes. Quan la separació de l'edifici a carrer o a llindar lateral o fondo sigui al menys de quatre metres o més, es podran projectar galeries, terrasses, tribunes i balcons d'un metre com a màxim de vol sempre que presentin un pla paral·lel al de la façana. Aquests cossos volats excepte quan siguin completament oberts no computen a efectes del còmput del sostre edificable sobre la parcel·la i en conseqüència, cas de projectar-se el volum regularà de forma a compensar els cossos volats tancats de galeria, tribuna o terrassa oberta amb dos plans laterals tancats o parcialment tancats. De forma concreta segons el projecte constructiu concret que es porti a terme, poden avançar o endarrerir-se un metre respecte del pla de referència delimitat per aquest pla. En cap cas l'addició de les ocupacions de les diferents edificacions ultrapassarà l'ocupació màxima assenyalada per a cada solar a la taula sobre condicions d'edificació de cada illa del pla parcial. El sostre màxim és el que es fixa per a cada illa en la mateixa taula. Aquelles alineacions d'edificació venen definides per unes directrius ortogonals o paral·leles a les alineacions del carrer. En cap cas la disposició de l'edificació pot envair l'espai reservat a sòls d'espais lliures de jardí.

#### **6 Situació i alçada del carener:**

És obligat que el carener de les edificacions al cobrir-se amb coberta inclinada coincideixi amb el pla mig de la fondària que té assenyalada en cada cas l'edificació

L'alçada serà la que resulti d'aplicar el pendent del 35% a partir del punt d'arrencada del ràfec que serà el del forjat de la segona planta es trobi aquesta en l'alçada que es trobi segons quina hagi estat les llums lliures de les diferents plantes i el gruix dels forjats. Només es permeten els cossos sota coberta quan no s'hagi esgotat el sostre màxim permès a les plantes

pis i les estances es vinculin als habitatges de la segona planta en la que s'han de trobar en qualsevol cas les estances d'estar, cuines menjadors i un dormitori principal ja que computen respecte del sostre total edificable fixat per a cada solar a la taula de l'article 17 de les normes del pla. Només poden ser habitats amb dependències complementàries de l'habitatge emplaçat en el pis immediatament inferior quan no se ultrapassi el sostre admès pel pis de la planta segona. Per tant no poden establir-se habitatges independents i augmentar-se el seu nombre respecte del nombre d'habitatges màxim fixat pel projecte de compensació per a cada solar en base al nombre total d'habitatges fixat per aquest pla parcial. Als espais sotacoberta no es poden obrir terrasses i només llucarnes o capelles de les proporcions establertes en la normativa general o finestres seguint la pendent del terrat del tipus velux o similars. En canvi si es permeten les claraboies de cobertura de patis interiors de l'edificació i la presa d'il·luminació i ventilació a través d'ells.

#### **7 Planta baixa:**

La cota del paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre els dos plans de referència situats a 0,60 m. per sobre i 0,60 m per dessota de la cota de la vorera en el punt mig del front de la illa al carrer vertical nord sud. .

No es permet en cap cas la construcció d'entresolats ni que es reculin 3,00 m. de la línia de façana.

#### **8 Planta primer pis:**

La cota del paviment de la planta del primer pis se situarà com a màxim a tres metres del pla de la planta baixa.

#### **9 Planta soterrani:**

Es permet una planta soterrània en una ocupació igual a la de la planta baixa i adoptant les mesures d'estanqueïtat obligades pels aquífers.

#### **10 Sostre edificable màxim:**

És el que s'assenyala per a cada illa a la taula de referència de les condicions de les illes d'aquest pla parcial.

#### **11 Comptadors:**

Els comptadors han de situar-se encastats dins de la tanca de cadascuna de les illes, sense sobresortir de l'alineació de vial o emplaçar-se dins de l'edificació principal. El projecte d'edificació ha d'estudiar la seva integració en el disseny de la tanca quan es faci en ella.

#### **12 Usos:**

Es permetran els següents usos:

A la planta pis: habitatge

A la planta baixa: habitatge

No es permet a la planta baixa l'ús de locals de negoci, encara que estiguin relacionats amb l'habitatge excepció feta dels consultoris mèdics o odontològics i els despatxos professionals i dels agents comercials en tot cas dependents del seu habitatge.

### **Art.-23. Tipus III Residencial Volumetria aïllada Pb +3. Illes 9, 10, 13, 16, 18 i 19 Plurifamiliar de PB+3 (tipus III) sense comerç en planta baixa.**

#### **1. Parcel·lació:**

L'edificació de cada edifici d'una illa es farà a través d'un projecte unitari excepte en aquells casos en què el projecte de compensació es vegi obligat a fer una adscripció per solars entre mitgeres per poder adscriure el sostre que correspon a cada particular en base als seus drets. En aquests casos es perseguirà establir un model d'edificació comú per a tots els cossos diferents de l'edifici. Els edificis o galgues d'edificació delimitades als plànols normatius constitueixen les unitats d'edificació. Constitueix una unitat mínima de disseny i promoció, de cara a la construcció d'una façana unitària pels carrers i el jardí central.

#### **2. Tipus d'ordenació de l'edificació:**

En volumetria lliure sempre que es compleixi l'ocupació màxima admesa i la intensitat d'edificació de l'article 17. Només s'obliga en els fronts a carrers a seguir en un vuitanta per cent com a mínim l'alineació d'edificació, inclosa la separació a carrer privada, fixada com obligatòria. Unes alineacions que atesa la galga del 10 al 16% entre superfície delimitada i sostre edificable ha de permetre un cert joc compositiu al carrer i als espais lliures a carrer de manera que evitin l'aparició d'alineacions rectes per a tot el front del carrer.

#### **3. Ús de l'edificació:**

Habitatges plurifamiliars amb baixos per a habitatges separats del carrer per un jardí frontal.

En una qualsevol de les illes s'admet l'ús hotel·ler.

#### **4. Del projecte de les edificacions:**

El projecte d'edificació de cada edifici d'una illa serà unitari excepte quan es fraccioni la galga en dos o més edificis per facilitar l'assignació de sostres pel projecte de reparcel·lació en quin cas l'obligació o serà per a cada edifici aïllat.

#### **5. Línia de façana:**

La línia de façana ha de coincidir amb l'alineació d'edificació establerta al menys en un vuitanta per cent de la façana sense poder la ultrapassar al constituir al mateix temps la separació obligada de l'edificació al vial per a la creació d'un espai lliure privat que asseguri la intimitat dels habitatges de planta baixa. El projecte quan vulgui separar-se més de la separació mínima fixada per aconseguir major qualitat dels jardins a migdia ho pot fer en base a regular homogeniament en un 80% tota la façana per aconseguir aquest major espai lliure privat a carrer.

Aquestes separacions mínimes són de tres i quatre metres excepció del carrer front dels darreres de l'hospital que són de 2,70 metres excepte que l'edificació s'emplaci sobre l'alineació exterior sobre el parc en quin cas l'espai de separació serà major.

#### **6. Ocupació màxima**

L'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa és la que per a cada solar es determina a la taula d'aprofitaments i nombre d'habitatges del pla parcial.

#### **7. Intensitat neta d'edificació**

La intensitat neta d'edificació es defineix a la taula per un índex i resulta de la distribució del sostre màxim permès pel pla en cada solar d'aquest tipus III en funció dels diferents productes immobiliàries en que el pla estructura l'oferta edificatòria per ordenar els espais públics i assegurar el seu caràcter. Per tant el que es defineix i fixa és un sostre màxim edificable per a totes les plantes pis.

#### **8. Pla de referència de les illes :**

El pla de referència s'amida per la rasant de la vorera en cada front de carrer entre seixanta centímetres per damunt i seixanta centímetres per desota de la rasant en el punt mig de

la façana de l'edifici. En cada cas el punt d'amidament serà el punt mig de la façana o en el seu cas el de l'accés a la porteria en el centre del bloc independent.

#### **9. Alçada reguladora màxima:**

L'alçada reguladora màxima és de 12,00 m (dotze metres), amidats a partir del pla de referència, que defineix el nivell del paviment de la planta baixa fins el vol del pla superior d'estructura del ràfec de la coberta.

#### **10 Situació i alçada del carener:**

És obligat que el carener de les edificacions resulti de cobertes inclinades i coincideixi amb el pla mig de la fondària que tingui en cada cas el cos de l'edificació.

L'alçada serà la que resulti d'aplicar sempre el pendent del 35% a partir del punt d'arrencada del ràfec. Els cossos sota coberta només poden ser habitats com dependències complementàries de l'habitatge emplaçat en el pis immediatament inferior i sempre que el sostre total no ultrapassi inclòs el en sotacoberta el permès com a màxim per a cada illa pel pla. Per tant no poden establir-se habitatges independents en els espais de sotacoberta. El sostre d'alçada superior al menys a 1,80 m no podrà ultrapassar els metres quadrats de planta sotacoberta determinats a l'article 17 del pla parcial. Als espais sotacoberta tampoc poden obrir-se terrasses ni balconeres i només s'accepten les llucarnes o capelles en la regulació establerta o havent de prendre's la llum i la ventilació a través de finestres seguint la pendent del terrat del tipus velux o similars. Es permeten les claraboies de cobertura de patis interiors de l'edificació i per a la presa d'il·luminació i ventilació a través d'ells de les caixes d'escala amb les llums mínimes d'ull d'escala delimitades a l'article 20 d'aquestes normes .

En els angles de l'edificació a cantonades de carrers la coberta serà a quatre aigües girant i per tant amb l'aresta seguint la bisectriu de l'angle ortogonal de cada cantonada.

#### **12 Planta soterrani:**

Es permet una o dues plantes soterrànies en una ocupació igual al 80% de la parcel·la sempre que s'adoptin les mesures d'estanqueïtat obligades.

#### **13 Planta baixa:**

La cota del paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre els dos plans de referència situats a 0,60 m. per sobre i 0,60 m per sota de la cota de la vorera.

No es permet en cap cas la construcció d'entresolats ni que es reculin 3,00 m. de la línia de façana.

#### **14 Sostre màxim edificable i nombre màxim d'habitatges:**

Són els que la taula del pla fixa a per a cada solar.

#### **15 Cossos sortints:**

Es permeten els cossos sortints oberts del tipus terrasses només a les façanes en interior d'illa que donen sobre els jardins privats interiors previstos pel pla o pel projecte constructiu. A les altres façanes els cossos sortints que es permeten només són els balcons de 60 centímetres de vol en la planta primera i de 40 centímetres de vol en la planta segona i les tribunes o galeries d'amplada màxima de 2,40 metres de llum lliure i un metre d'evol màxim que donin sobre els fronts del passeig o els carrers vericals. En concret es prohibeix treure terrasses a les façanes dels edificis de les illes 18, 19 i 13 en la façana nord i nord llevant i nord ponent que donen sobre les prades projectades per evitar els efectes del tromp sobre els espais oberts de les terrasses. Per tant en aquelles façanes només s'admeten, balcons, finestres i tribunes o galeries de les proporcions esmentades. En aquest cas les tribunes i galeries poden correspondre a dormitoris. No es permet l'obertura de terrasses de safareigs o centres de rentat ni les galeries per estendre la roba. Aquests espais quan es prevegin s'hauran de mantenir en el pla de façana i darrera de lames de fusta, o persianes fixes o altres elements constructius del tipus celosia.

Les estances destinades a dormitoris s'obriran amb balcons de format tradicional i barana calada treballada o amb finestres en el pla de la façana.



Els cossos de terrasses en forma de cos volat o de cos superposat a l'edificació mantindran en tot cas tres metres lliures des del seu pla límit de vol als límits del solar. Aquests cossos de terrasses de fins a 1,50 metres de sortida des del pla de façana comptaran des d'aquell pla en un 20 % de la seva superfície com a consum de sostre edificable

#### **18 Baixants:**

Els baixants d'aigües pluvials que hom prevegi a la façana principal, podran anar vistos però no sobresortiran de cap manera del pla de façana, en tota l'alçada corresponent a la planta baixa.

### **19 Comptadors:**

Si els comptadors es col·loquen a façana hauran de situar-se encastats als paraments massissos de la tanca sense que sobresurtin de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració en la composició de la façana.

### **20 Usos:**

Es permeten només els següents usos:

En planta pis

habitatges

En planta baixa:

ús d'habitatge

En planta soterrani:

garatge

## **Art.-12. Tipus III Ordenació volumètrica amb plantes baixes comercials de PB i 3P. Illes 7, 11, 16 i 17.**

### **1. Materials i composició arquitectònica:**

S'estarà a les disposicions de caràcter general fixades pel pla

Les obertures es disposaran en el pla interior del porxo i en obertures mínimes de 3,60 metres. D'aquesta línia només es permetrà que sobresurti el porxo de 4,50 per 4,50 metres de modulació i alçada interior mínima de 3,60 metres en el front en que aquell es projecta pel pla parcial.

No s'admetran en cap cas en planta baixa les obertures i finestres amb domini del sentit horitzontal. Pel cas de voler obrir de mitgera a mitgera es farà a través d'obertures de 1,64 per 5,30 o de 0,82 per 5,30 o de 1,32 per 0,82, o altra composició feta a base de l'adjacència de variis rectangles auris.

La caixa de persiana, si n'hi ha, no es marcarà en cap cas a la façana mitjançant un canvi de material. Només es permet el subratllat de la peça de suport del faldó de la caixa de la persiana a façana quan sigui exterior revestit en tot cas del mateix material que conforma la resta de la façana.

### **2. Façanes laterals (illes 2 I 3)**

Les façanes laterals de les esmentades illes en la part que miren cap a enfora del sector o cap a la plaça central d'acabament del passeig central es tractaran obrint portals dels locals de negoci de cantonada de manera que no es tractin com a murs de testa sinó com a façanes també principals. La finalitat és que des del passeig i plaça i des dels carrers verticals d'entrada al sector hi hagi sentit d'entrar a dins del sector i s'acompanyi al vianant.

Es permet l'accés des dels carrers laterals només pel supòsit de construir un accés conjunt i soterrat pels garatges de tots els habitatges d'una mateixa illa. En aquest cas i en soterrani, s'admet l'ocupació parcial i soterrada de fins a quinze metres des del pla de la façana de l'edificació en planta pis. En aquests casos s'hauran de prendre les disposicions tècniques adequades per garantir l'estanquitat d'aquestes plantes soterrànies així com per contrarestar les subpressions que es podessin originar per l'empenta vertical cap amunt de l'aigua desplaçada.

### **3. Parcel·lació:**

La crugia comercial mínima dels locals és de 4,50 m. amidats en el centre del cos de l'edificació principal. Aquesta crugia és la modulació dels porxos que en planta i en sortida sobre el carrer, també en 4,50 metres, configuren en la planta superior una terrassa coberta pels habitatges emplaçats en aquesta planta primera. L'edificació representada als plànols d'ordenació del pla parcial és obligatòria i l'ajuntament pot fixar un mateix alçat del cos del porxo per a ser seguit pels diferents projectes que conformin els edificis d'habitatge assequible que confrontant al Passeig del Born de forma igual en tots ells.

### **4. Tipus d'ordenació de l'edificació:**

Ordenació en blocs plurifamiliars sobre planta baixa destinada a locals de negoci i comerç al detall. L'edificació se situa darrera del pla del cos d'edificació destinat a porxos per protegir el comerç de planta baixa i facilitar espais on perllongar les terrasses dels locals o les pròpies botigues enfora. L'edificació que es proposa en planta baixa es normalment més fonda que en planta pis per permetre una adequada dimensió als locals.

### **5. Tipus edificatori:**

Els habitatges per replà es desenvolupen només en Planta Pis. No hi ha previsió de garatge en el front del Passeig del Born i quan es plantegi es farà en soterrani accedint pels carrers laterals. En aquest cas no es permet substituir els locals de comerç per garatges en planta baixa.

### **6. El projecte d'edificació:**

El projecte de cadascun dels volums d'una mateixa illa serà únic i idèntic per a tota l'edificació. Es cuidarà especialment les façanes que donen al Passeig del Born les quals hauran de disposar d'un acord previ de conformitat abans de la presentació del projecte per a llicència. S'han d'evitar la formació de murs testers cecs o només amb finestres de peces de bany. Hom perseguirà un projecte similar quant a materials i tractament de les obertures per a cadascun dels

edificis d'una illa en aquest tipus III seguint a ser possible que els edificis siguin simètrics o variacions d'un mateix tema arquitectònic compositiu. La finalitat és regular la unitat compositiva de les façanes, i assolir la uniformitat de materials.

#### **7. Alineació d'edificació:**

L'alineació d'edificació al passeig del Born és obligada i definida per una línia paral·lela a l'alineació del porxo exterior excepte en la part en que s'estreny el passeig i l'edificació delimita amb l'alineació del vial en quin cas l'alineació és obligada a seguir. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta alineació. La façana ulterior i les laterals constitueixen un màxim però el projecte de forma unitària pot establir la més convenient per a cada projecte efectuat de forma unitària per a cada illa.

#### **8. Fondària edificable màxima:**

Serà la que es determini al projecte sempre que l'edifici s'enquadri dins de la galga assenyalada als plànols normatius. L'edifici en planta pot variar podent ésser més fondo en planta baixa i menys en plantes pis o cas que arribés a l'inrevés.

#### **9. Pla de referència:**

El pla de referència es situa com a màxim a trenta centímetres per damunt o per sota de la rasant de la vorera a la que dona front i en el punt mig de l'edificació o del punt d'accés en planta baixa a les plantes superiors de l'edifici.

#### **10. Alçada reguladora màxima:**

L'alçada reguladora màxima és de tretze metres (13 m.), amidats a partir del pla de referència, que defineix el nivell de la planta baixa i el nombre de plantes pis és de planta baixa i tres plantes pis.

#### **11 Prohibició de graonar l'edificació:**

Cada rengla d'edificació dins d'una mateixa illa tindrà el seu ràfec únic i continu.

#### **12 Llums útils mínimes:**

Les llums lliures útils mínimes són les següents:

- Per a local de negoci: 3,60 m.
- Planta pis, 2,55 metres, gruix màxim de cel-ras, forjat i paviments 35 centímetres.
- Per a soterrani : 2,20 m.

#### ***d) L'avaluació econòmica de la promoció, i la justificació de la viabilitat.***

En un document d'aquesta naturalesa el que es persegueix es demostrar que l'ordre de magnitud entre els ingressos derivats de la transformació urbana i els costos d'urbanització derivats de les previsions del pla, els primers poden fer front a les càrregues derivades d'aquells costos.

L'estudi es formula a la data de redacció del pla parcial sense introduir criteris de periodificació, d'una banda pel fet que les obres d'urbanització es faran de cop o quasi, pot ser s'ajornaran uns mesos les de plantació per fer les coincidir amb els mesos aptes per fer aquestes tasques, els de saba baixa des de novembre a març, i de l'altra, tampoc s'han periodificat els dels ingressos en base al règim de vendes, malgrat que pel seu volum és evident que l'operació, anant molt be, prendrà un mínim dotze anys per completar-se. Ens trobem al final d'un cicle alcista i per tant el probable és que s'ha tocat sostre, accentuat pel repunt a l'alça dels tipus d'interès i de l'altra pel menor poder de compra efectiu dels salaris i del consum de les famílies el que permet pensar en un cicle de pujades moderades com a màxim mig punt o un punt per damunt de la inflació amb el que els temps no s'ha considerat que jugui a favor dels ingressos pel cost de la càrrega financera durant el període de temps que durarà l'actuació.

Els ingressos deriven de 13.378 m<sup>2</sup> de sostre comercial, de 52 habitatges unifamiliars amb una parcel·la de mitja 450 m<sup>2</sup>, 574 habitatges en conjunts residencials de planta baixa i dues plantes pis i a l'entorn de jardins privats i públics, i 1.130 habitatges en blocs de planta baixa i tres plantes pis, alguns amb comerç en la planta baixa i dels quals 176 són en règim de preu assequible i 352 en règim de protecció oficial.

Sense comptar els ingressos per venda de places de garatge en soterrani, es consideren unes repercussions sobre sostre construït de €279,15 als preus dels mòduls de l'habitatge de protecció oficial de 2006, per a Puigcerdà, en concepte de sòl i urbanització, i de €350 per m<sup>2</sup> pels habitatges de preu assequible.

Els habitatges lliures del tipus I ciutat jardí, el preu d'una parcel·la és pressuposa de €1200 de repercussió per m<sup>2</sup> construït el que equival a €720 per m<sup>2</sup> de solar. Els habitatges de tipus II, en palazzina, la repercussió considerada en base a les dades actuals del mercat és de €1.150 m<sup>2</sup> i la de l'habitatge del tipus III, de €1.050 m<sup>2</sup>. El sostre comercial se l'hi ha donat d'acord amb les actuals condicions del mercat de Puigcerdà en €800 m<sup>2</sup>.

Els ingressos totals s'estimen en: 13.378 (m<sup>2</sup>st com.) \* 800 + 23.986 (m<sup>2</sup> solar CJ) \* 720 + 60.183 (m<sup>2</sup>st Tipus II) \* 1.150 + 55.537,6 (m<sup>2</sup>st Tipus III) \* 1.050 + 16.429,6 (m<sup>2</sup>sr assequible) \* 350 + 36.444,4 (m<sup>2</sup>st HPO) \* 279,15 =

$$10.702.400 + 17.269.920 + 69.210.450 + 58.314.480 + 5.750.360 + 10.173.454 \\ = \text{€}171.421.064$$

Les despeses d'urbanització s'estimen donada la proporció de vials i passeigs, 21,80% del sector estricte, un total de 57.916,2 m<sup>2</sup>, i del 21,35% del sector per a parcs i espais lliures. 56.721 m<sup>2</sup> que anirà des d'uns €450.000 Ha fins a uns €480.000 Ha. El cost total d'urbanització del sector estricte muntarà a preus d'avui amb la jardineria entre €11.951.685 i €12.748.464. Dins d'aquests costos s'inclou les connexions de la xarxa de sanejament a la xarxa general del municipi, el nou dipòsit per assegurar la pressió suficient en paral·lel a l'actual al turó de Sant Martí de Guils, i les portades de gas i electre.

No s'hi conté el cost de la carretera d'accés de 22.999 m<sup>2</sup> de sòl i formada per una plataforma de 7 sobre 12 amb aglomerat en calent en els 7 metres de rodada i afermat de les vorals transitables per a bicicletes o gent a peu. Enllumenat en tres punts del seu recorregut senyalitzant el camí de la Vinyola, el de Mas de Bordes i l'arribada a la zona de prades del sector. El cost estimat per a la via es xifra en €1.796.948.

Per tant les despeses totals d'urbanització sense contar les despeses d'indemnitzacions de plantacions o algun ús susceptible d'haver d'indemnitzar ni els projectes de pla parcial, ni del projecte de reparcel·lació ni del projecte d'urbanització es situen entorn de €14.545.412 com a màxim.

Una comparació respecte del total d'ingressos ens situa els costos d'urbanització materials en un 8,48 % el que dona marge pel que manca computar-hi de les despeses d'urbanització més les del sòl, els costos de construcció, les despeses de gestió i financeres i el benefici industrial.

### ***e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes.***

Fins el moment de redactar el projecte de reparcel·lació no es farà esment a possibles etapes d'urbanització dins del polígon únic que compren la totalitat del sector i del sòl dels sistemes generals.

El subministrament de l'aigua el portarà a terme la societat SOREA que és la que té la concessió del subministrament de Puigcerdà. Per a garantir pressió suficient cal fer un segon dipòsit de 1 milió de litres junt a l'actual del turó de Sant Martí a Guils, quins costos aniran a càrrec del sector de la Rigolisa ja que no en hi ha cap altra que el necessiti per cotes.

També el sistema de recollida de les aigües de pluja es farà separatiu del de sanejament i part de les aigües de pluja es recolliran en la zona verda central en un dipòsit soterrani de 500 m<sup>3</sup> que es farà servir pel rec de les diferents zones verdes. La resta s'abocarà als dos canals de rec que un per la part nord i l'altra per la part sud del passeig de la Rigolisa conduiran les aigües de pluja cap als camps prèvia selecció de la primera glopada que anirà al sistema de sanejament.

Pel que fa al sanejament part anirà a través del nou col·lector emplaçat en la via d'accés al clavegueram del sector industrial on l'ajuntament disposa de tubs de diàmetre suficient. La resta s'abocarà cap al clavegueram existent junt al sector 17 del pla i al clavegueram de 60 cm que construí l'Institut Català del Sòl en el sector de l'avinguda del Segre al llarg de l'avinguda Schierbeck.

En el projecte d'urbanització els contenidors per la recollida selectiva es situaran enfonsats del nivell del paviment del que només apareixeran les boques amb els diferents colors distintius i disposaran de sistemes neumàtics d'elevació per a la recollida per part del concessionari. Els contenidors de matèria orgànica es situaran a la vista per evitar fermentacions i permetre una recollida més diària.

Finalment pel que fa a les faroles s'escolliran en el marc del projecte d'urbanització tres models un pels passeigs, un altre pels carrers generals i finalment una tercera per puntuar punts especials del sector o de la carretera d'accés.

No es mostra desglossament detallat de les obres al no incloure's projecte d'urbanització amb el pla parcial.

## ***f) La divisió poligonal i el sistema d'actuació urbanística.***

### **1. Polígons d'Actuació Urbanística**

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. En aquest pla parcial el sector de planejament urbanístic derivat es constitueix com únic polígon d'actuació urbanística

2. El sistema d'actuació és d'acord amb l'acord del plenari municipal el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica de l'article 124 i següents de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

3. El polígon d'actuació urbanística ha tingut en compte els requisits següents:

- a) Que sigui susceptible d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
- b) Que asseguri l'equilibri de beneficis i càrregues de l'ordenació.
- c) I té entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

4. La delimitació del polígon d'actuació urbanística s'efectua per mitjà d'aquest pla parcial i abasta la totalitat del sector.

### **2. Tramitació dels instruments de gestió urbanística**

1. La tramitació dels instruments de gestió urbanística, aprovació inicial i aprovació definitiva, d'aquest pla pel que fa als estatuts i a les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació i del projecte de reparcel·lació, la farà la junta de compensació constituïda per tots els propietaris que s'hi incorporin tant aviat s'aprovi definitivament el document de pla parcial i el projecte serà posat a informació pública pel termini d'un mes, dins el qual es concedirà audiència a les persones interessades, amb citació personal.

a) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva es produirà en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.

b) Un cop aprovat definitivament el projecte de divisió poligonal, se'n lliurarà una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme de Girona.

2. Si, en la tramitació dels instruments de gestió es dona l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de la junta de compensació.

### **3. Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris**

1. Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament i polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, de la part que correspongui a la Corporació per efecte de la titularitat de sòl o si s'escau, del supòsit regulat per l'article 46 de la Llei d'Urbanisme pels casos d'habitatges protegits de promoció pública i règim de lloguer.

b) Les indemnitzacions per l'enderrocament de construccions i el impediment de procedir a la recol·lecció de plantacions, i d'obres i d'instal·lacions que siguin exigides per a l'execució del pla.

c) Les indemnitzacions derivades del trasllat d'activitats.

d) El cost del pla parcial urbanístic, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics dels diferents acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions derivades de l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de la reparcel·lació en proporció al valor de les finques.

### **4. Sistema d'actuació urbanística**

La gestió d'aquest pla parcial urbanístic s'efectua mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## **5. Entitats urbanístiques col·laboradores**

Pel desenvolupament del pla es constituirà com entitat urbanística col·laboradora una Junta de compensació. L'entitat es constituirà mitjançant document públic i adquirirà personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

1. Els acords dels òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora en matèries de caràcter administratiu són susceptibles de recurs administratiu davant de l'ajuntament de Puigcerdà.

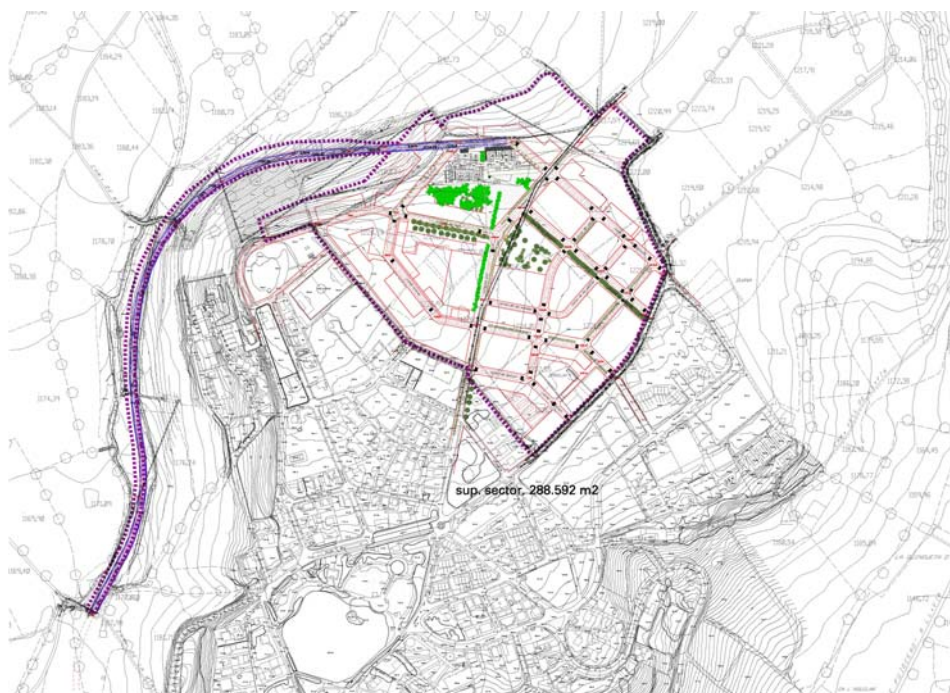
2. L'entitat urbanística col·laboradora es pot constituir de manera provisional, amb una vigència que no pot excedir d'un any, amb la finalitat de formular la documentació i instar les tramitacions necessàries per a facilitar-ne i agilitar-ne la constitució definitiva.

***g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.***

La voluntat del pla d'inscriure el sector en la millora de la mobilitat ho demostra la càrrega que el pla incorpora en forma d'un nou accés i una nova pista de bicicletes per accedir ala part alta del Puig ceretà que dona nom a Puigcerdà. El pla porta una càrrega de sistemes generals de 21.031 m2 per a construir aquella ronda urbana de la vila de Puigcerdà el que representa sobre els 265.593 m2 dl sector pròpiament dit, una càrrega del 8,66%.

L'objecte doble d'una banda detreure trànsit de dins de la vila vella per fer la més habitable i adequada a les necessitats de mobilitat dels vells teixits però l'altre i més important per a la seguretat de la gent disposar d'un accés nou que en període hivernal no tinguí més d'un 6,86% de pendent i que per tant no exigeixi uns tractaments singulars com els que requereixen l'avinguda de Catalunya, l'avinguda Schierbeck i la pujada fins al passeig de la Sèquia des de doctor Pi Guillem per assegurar que els vehicles quedin travessats o es produeixin accidents i xocs com a conseqüència de la dificultat de controlar los quan agafen una placa de glaç. Malgrat les constants tasques de llevaneu i de distribució de sal per evitar la formació de glaç les característiques de les seves traces expliquen les dificultats per a garantir els accessos oberts en la proporció exigida per una població de la dimensió i dinamisme hivernal com Puigcerdà que a més de centre de turisme de primera magnitud és el centre de serveis de tota la Cerdanya, la del nord i la d'aquí.

El fet pren una especial rellevància quan la ronda és l'accés del nou hospital que requereix condicions d'accessibilitat de primer nivell.



Cal subratllar de cara a la mobilitat que la nova via aporten en els seus laterals pistes de senderisme i per a bicicletes el que ha de facilitar la seva major utilització dins de la població i això fet en condicions de seguretat que no es donen en les vies alternatives que hem esmentat i la bicicleta tant pel turisme com pel tipus de desplaçaments que ha de fer la majoria de la població en l'anada al treball o als serveis són un mitjà enormement aconsellable i sostenible si resollem els aspectes de connexió el més confortable i segura possible entre el pla del riu o vila baixa i el pla superior o de la vila alta, el de la vila vella.

Finalment l'ordenació s'ha fet amb criteris d'ordenació jeràrquica dels trànsits de manera a pacificar els sectors residencials. El pla s'estructura en uns eixos cívics centrals normalment sistematitzats amb passeigs o bulevards laterals que són les vies de connexió amb la resta de la ciutat i vies internes de distribució. La continuació de la ronda de Puigcerdà amb una ronda interior de distribució és el vial que descarrega els aspectes de distribució interna al sector. La resta són vials tranquils de parcel·lació d'accés als habitatges o a les dotacions sense continuïtat exterior que en algun dels casos es planegen per a vianants i transit limitat.

### ***La documentació mediambiental, l'informe mediambiental.***

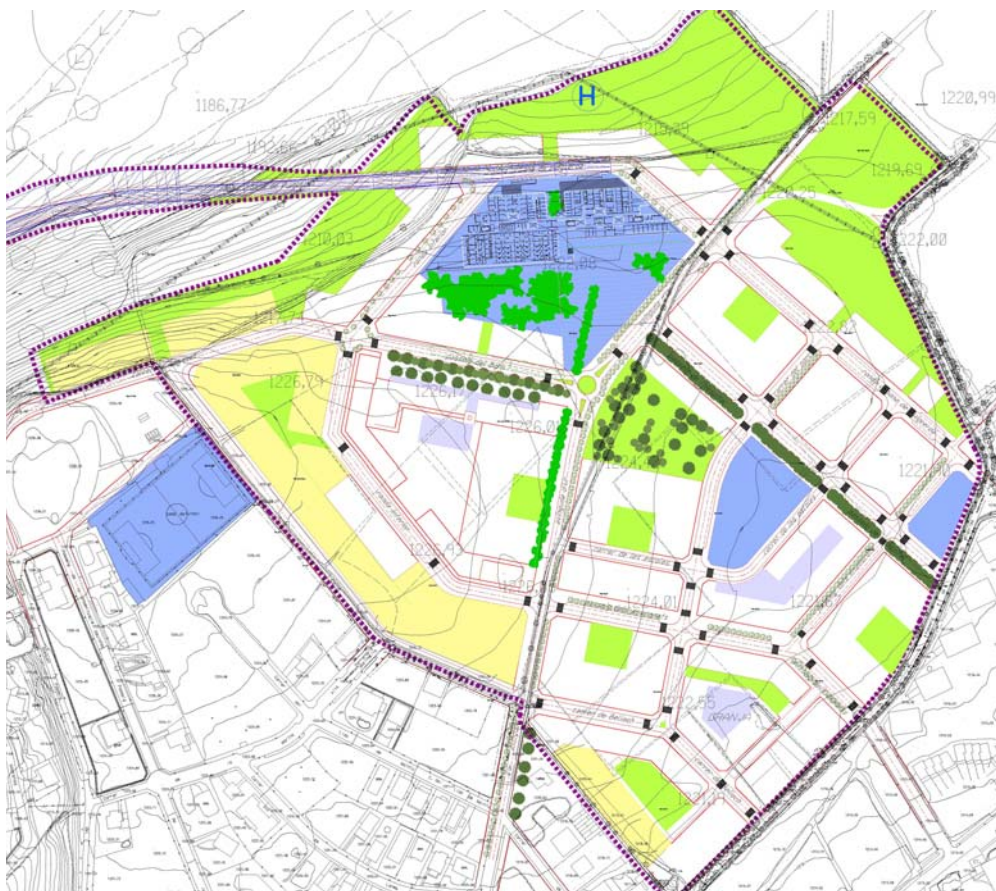
El sector de la Rigolisa no és objecte d'estudi d'impacte ambiental ja que ni la seva extensió i ni la seva posició a tocar de la població ni els usos admesos de tipus residencial obliguen d'acord amb la directiva europea i les disposicions sectorials espanyoles a aquest tràmit.

Quan a l'avaluació mediambiental s'ha contemplat en el document del pla d'ordenació Urbanística municipal fet per Joan Font i la societat d'estudis que dirigeix a Banyoles i en ell es posa de relleu que es tracta de sòls de secà per efecte de la seva posició elevada respecte dels dos canals d'irrigació el de la Rigolisa que transcorre pel passeig del seu nom i que es el vial que atermena per la seva part sud el sector i pel canal de mas de Bordes que és el que atermena el sector per la seva part nord. No s'acompanya aquell informe pel seu caràcter recent i per trobar se a l'expedient del pla d'ordenació Urbanística municipal.

Amb dos canals de rec no s'afecten ja que es mantenen sense interferència de les obres d'urbanització ja que l'accés als habitatges que donen al passeig de la Rigolisa se'ls hi ha donat accés i serveis des de vials paral·lels i oposats a aquell passeig per evitar haver d'interferir amb el canal allà emplaçat.

En la fotografia aèria del pla es pot verificar el caràcter de conreu de secà dels sòls del sector.

El sector disposarà de sistema separatiu pel que fa al tractament de les aigües negres de les de pluja i aquestes recollides en un dipòsit per aprofitar les pel rec de passeigs i jardins públics.



**El sistema d'espais lliures puntuant el centre, el centre de les diferents zones residencials i el corredor mediambiental i paisatgístic**

Així mateix i per a garantir la pressió suficient pel que fa a la xarxa d'aigua de boca, el pla finança doblar el dipòsit municipal situat en el puig de Sant Martí a Guils.

Els aspectes de tractament d'aigües es faran a la planta de Puigcerdà ja que aquesta queda amb excés de tractament quan entri en funcionament la nova planta de Llívia que al mateix temps detreu part del tractament d'aigües negres dels municipis del sindicat de communes dels ajuntaments francesos al nord de Llívia que deixaran de tractar les seves aigües a la planta de Puigcerdà i passaran a tractar la a la de Llívia.

El pla protegeix els arbres d'alt port dels passeigs de Rigolisa i del Camí d'Ur com es pot comprovar en el plànol normatiu de zones verdes i al mateix temps perllonga els passeigs dels Enamorats i del propi camí d'Ur. També crea al llarg del carrer de Bell-lloch un nou passeig i gual succeeix amb l'anomenat passeig de l'Hospital. La majoria dels nous carrers a partir de les voreres de tres metres incorporant arbrat a les voreres per donar ombra a l'estiu i facilitar la reducció del monòxid de carboni.

El paper més important el tenen els nous parcs i jardins que el pla crea, un de central junt als espais lliures que també incorpora el nou hospital, els altres anomenats cledes, oberts i a l'interior de diferents illes residencials i finalment el gran sistema de parcs perifèrics per assegurar els aspectes paisatgístics del nou sector respecte del territori obert i especialment recorreguts de passeig, realimentació dels aqüífers i corredor mediambiental a través de les noves prades que per la part nord i de llevant encerclen tota la nova actuació assegurant el seu menor impacte paisatgístic alhora que la delimitació clara de l'acabament de la ciutat per aquest punt del territori.

La superfície total de zones verdes és de 56.721 m<sup>2</sup> quan les exigències de la Llei en relació als 182.986 m<sup>2</sup> de sostre màxim edificable residencials o als 196.364,2 m<sup>2</sup> de sostre màxim edificables totals incloent el sostre de comerç i locals de negoci donaria un estàndard de 39.272 m<sup>2</sup> de zones verdes i dins d'aquestes no s'han inclòs la superfície dins de la vialitat dedicada a passeigs pel que es pot considerar el tipus de model emprat i la cura que s'ha tingut pels aspectes de paisatge i mediambientals, d'espais lliures públics en la redacció del pla.

## Transcripció de l'Article 100 del reglament

### *Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats*

*100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:*

*a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.*

*b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*

*c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.*

*d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.*

*e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.*

*100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.*

Cal senyalar que el reglament de la Llei va entrar en curs el 1 de setembre de 2006 pel que el pla redactat en anterioritat i discutit prèviament amb els particulars i amb la Corporació, difícilment podia contemplar aquell reglament per ser ulterior. Sense entrar en tractar si la Comissió podia obligar a la seva incorporació passem directament a avaluar lo en el pla parcial de la Rigolisa.

*1. Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector i mesures de protecció ambiental previstes*

Es tracta d'un pla elevat de la població de Puigcerdà en terrenys sense irrigació per causa de les traces dels canals de rec en cota immediatament inferior i situat immediatament enganxat als carrers de la vila. No hi ha vegetació d'interès excepció d'arbres soltes al llarg del camí d'Ur i de la Rigolisa que es mantenen tots ells. La plana ha estat dedicada a cereal quan s'ha conreat i ha la producció d'herbacis per a farratge. Aspecte rellevant de la nova ordenació ha estat definir com la nova ordenació es relaciona de forma acurada amb el paisatge obert circumdant. La previsió dels espais lliures un cop assegurades les places, jardins i cledes al servei dels habitatges, s'ha emplaçat en gran mesura en les parts exteriors per assegurar la seva protecció i reduir l'impacte de la nova ordenació des de les vistes allunyades. El sector ha previst l'edificació protegint les zones urbanes dels vents atramuntanats del nord per crear condicions de recer dins de la zona urbana en especial per protegir el sector de l'anomenat ventisca de vent i gel de l'hivern, el torp.

*2. El projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental*

Per les característiques dels usos admesos i de l'extensió urbana, el projecte no s'ha de sotmetre a procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

*3. Requeriments relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.*

Per la posició del sector dins de la Cerdanya no s'han de prendre cap mena de mesures derivades de la qualitat de l'ambient atmosfèric. Tampoc per la seva posició allunyada dels eixos de carreteres ve afectat per focus de soroll importants i la remor de fons compleix amb les característiques dels menors nivells de soroll de la vila, inferiors a 45 dB durant la nit i en l'àmbit del pla de 50dB de l'escala B durant el dia. Pel que fa als aspectes sobre contaminació fotolumínica el pla fixa llums a ran de terra per a enllumenat de la pista d'accés des del sector industrial veure plànol, senyalització blindada F-43 de només 18 cm d'alt, precisament per reduir al màxim l'impacte fotolumínic. Només els encontres amb el sector industrial, amb el camí de mas de Bordes i al arribar, presenten per orientar el trànsit llums altes. El sector s'enllumena amb lluminàries del tipus SM 500/R usap de 100w en columnes de només 4 m d'alçada i emplaçades cada 20 m per evitar al màxim l'impacte fotolumínic. I ha previsió de

reducció de la intensitat lumínica a partir de les onze hores per l'estalvi d'energia i disminució de l'impacte fotolumínic.

Pel que fa a l'aprofitament de les aigües de pluja pel rec s'ha previst un estany de 500 m<sup>3</sup> de recollida de les aigües pel rec i un altre de 1.000 m<sup>3</sup> per a alimentació de boca en el turó de Guils junt a l'actual dipòsit municipal.

No hi ha contaminació de sòls per no haver hi hagut mai en anterioritat usos industrials en el sector i les ramaders, d'una granja casolana d'aviram no emmagatzemats a la finca. Per aquesta raó no s'han de prendre mesures especials de cap mena de descontaminació.

#### *4. La determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*

En el punt anterior ja s'han tractat les mesures relatives a la conservació de l'aigua de pluja i de l'energia en l'enllumenat públic que s'han previst de cara al projecte d'urbanització. Pel que fa a l'energètic dels edificis a part de l'orientació donada a l'edificació en l'ordenació, el més important prové d'assegurar la ventilació creuada en tots els habitatges del sector. El que permet capta l'energia i a través de l'adequada ventilació distribuir-la en les estances no orientades a migdia. S'han fet recomanacions sobre les obertures, limitant les en especial en els murs a nord arribant a fixar dimensions i sobre els murs, en especial dels de pedra per emprar los com a murs trombe per a la captació de l'energia solar.

Pel que fa a garantir la qualitat de l'entorn urbà, el que en podríem dir, restabliment de les condicions de natura dins de la zona urbana, s'ha fet a través d'una estructura de passeigs, com les prolongacions del passeig dels enamorats dins de la trama urbana nova, o el de l'hospital, des de la zona esportiva, però s'ha fet una graduació dels espais lliures privats dels habitatges en planta baixa als del conjunt de cada illa, les anomenades a l'ordenació cledes, cada cinc edificis comparteixen un jardí central obert al carrer de dimensió conforme a les alçades d'edificis de planta baixa i dues plantes pis, per passar a l'escala de tot el conjunt al jardí del centre del sector que s'addiciona amb el que a migdia de l'edifici hospitalari contempla aquell per a repos i gaudi del personal de l'establiment de l'hospital fins a passar al que a l'ordenació s'anomenen prades, espai s amplis naturals amb vegetació arbòria del paisatge obert de la Cerdanya, ai de baix cost de manteniment emplaçada al llarg de la banda exterior per a arribar a construir un cert corredor mediambiental extern que relliga des de les previsions del pla per unir amb els espai lliures previstos junt al riu Ur amb els de la banda del riu Aravó o Carol a l'altre cantó de la vila i de la morena que va formar el puig de Puigcerdà.

#### *5. La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.*

La posició de l'ordenació respecte dels diferents espais naturals i la mateixa protecció natural que inclou el propi pla parcial per la part que no toca amb la ciutat construïda, expliquen que els efectes antròpics que ocasioni hagin de ser els menors possibles. La mateixa via d'accés inclou l'arborització i fixació amb arbustives dels talussos que inclou, però al mateix temps els

efectes molt baixos pel fet de discorres aprofitant la terrassa fet en el canvi de pendent del turó per implantar hi històricament el canal de rec. La via segueix la traça del canal separant se de l'arbrat que a vegades inclou precisament per a protegir lo i mantenir lo. Però estructuralment el seu impacte ha de ser nul pel fet de seguir les proteccions del canal i en l'indret que no el pot seguir inclou les previsions de trasllat necessàries per donar una major pressió que permeti irrigar per pressió artesiana els camps de mas de Bordes.

*6. Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.*

La corporació farà el seguiment que la Corporació habitualment porta a terme en la resta de sectors urbans de la vila com a conseqüència dels efectes generals de qualsevol sector en el medi. Per la situació, traça proposada i densitats no ha de precisar d'un tractament singular i específic. Altre qüestió seran les instal·lacions de l'hospital de la dimensió d'aquest, que se subjectaran als controls de tractament de residus propis de la legislació sectorial sanitària.

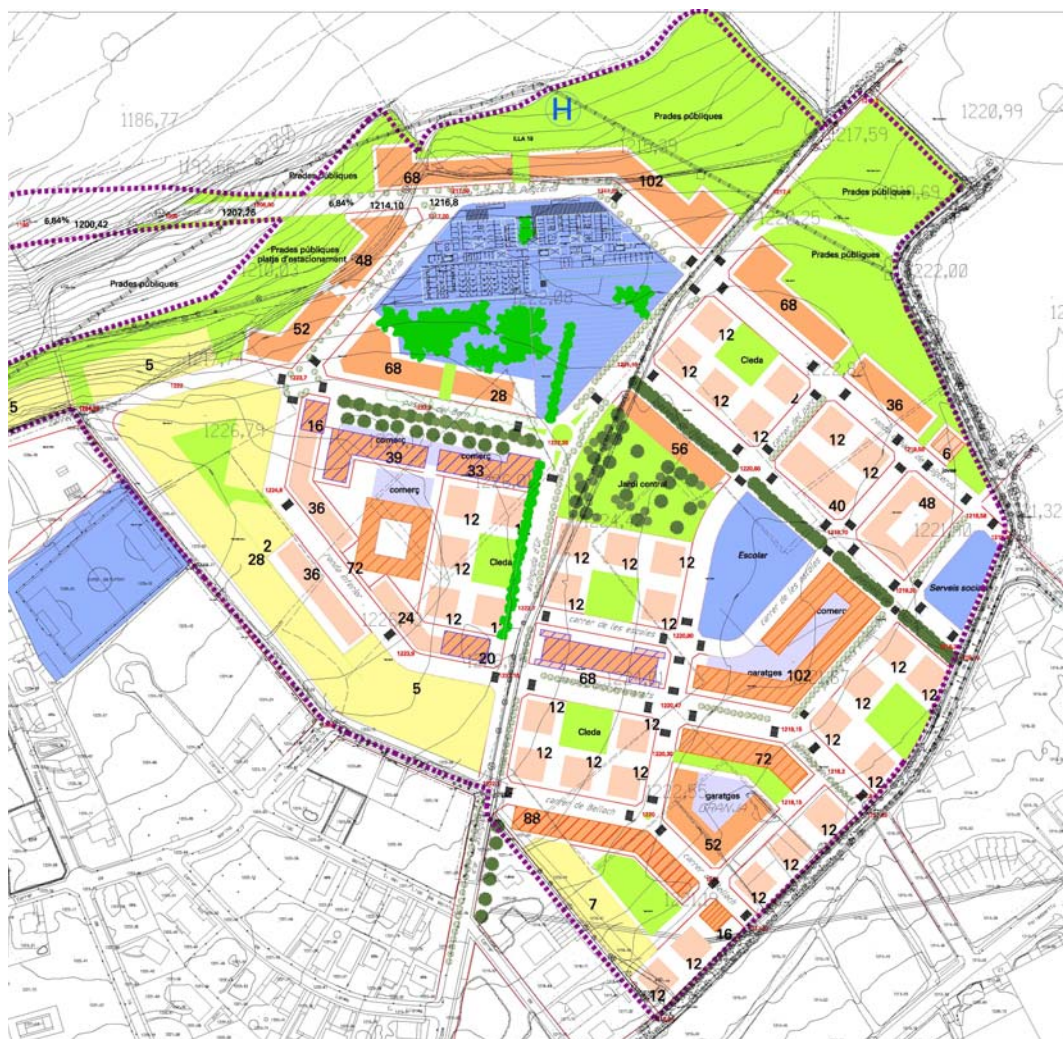
***La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal.***

El desenvolupament del pla parcial urbanístic de la Rigolisa ve contemplat al pla d'ordenació Urbanística municipal de Puigcerdà com el primer pla parcial a desenvolupar dins de la primer sexenni i això justificat per la urgència de la construcció del nou hospital transfronterer.

És aquesta la raó per la qual l'ajuntament un cop aprovat el pla, el passat 26 de gener de 2006, va tot seguit procedir a encarregar els treballs de redacció del pla parcial i la reparcel·lació corresponents al mateix equip redactor del pla d'ordenació Urbanística municipal, als efectes de poder disposar dels sòls exigits per l'edificació d'aquell equipament en el termini més breu i el fet que al pla d'ordenació Urbanística municipal el sector ja incorporés unes determinacions majors de les habituals per un planejament general ho fou per la necessitat de treballar en profunditat les característiques del pla a nivell del pla general per poder accelerar la seva redacció un cop el planejament general conclòs.

## Memòria social

El pla inclou una política decidida d'habitatge de protecció pública en les seves diferents modalitats d'habitatge de protecció pública, d'habitatge de preu assequible o taxat i d'habitatge per a joves en règim de lloguer.



En ratllat, l'emplaçament reservat per a les polítiques de l'habitatge de protecció pública

L'ajuntament executarà un 10% del mateix o el que a la reparcel·lació se li atribueixi com a conseqüència de la permuta en valor d'altres aprofitaments que li corresponguin per habitatges de protecció taxats, als actuals mòduls de protecció per a Puigcerdà i que se situen en 1.439,04 €/m<sup>2</sup> el mòdul útil de l'habitatge de preu assequible o taxat i de 1.279,15 €/m<sup>2</sup> útil per l'habitatge de protecció pública. Aquestes

xifres es converteixen en 1.151,23 €/m<sup>2</sup> i 1.023,32€/m<sup>2</sup> respectivament per a cada tipus d'habitatge referides a metres quadrats construïts.

El pla reserva d'acord amb la Llei i atenen al caràcter de capital comarcal de Puigcerdà, un 10% de tots els habitatges a habitatges de preu assequible i un 20% a habitatges de protecció en règim de protecció oficial pública. Per tant sobre els 1.755 habitatges, 175 habitatges es promouran en règim de preu assequible i 350 en règim de protecció pública. Per les característiques tipològiques i de posició, s'estableix ja ara des del moment del pla parcial urbanístic, dos edificis per a habitatges de lloguer per a joves i de promoció pública, els referits solars al pla parcial amb les referències de matrícula 1ci 13c per a 16 i 6 habitatges respectivament.

La xifra de 525 habitatges de protecció només a la zona de la Rigolisa és en relació a la població de Puigcerdà i d'aquesta en condicions de demanda d'habitatge per edat o situació familiar o per a polítiques de renovació urbana de les zones deteriorades del centre històric, una xifra considerable i per tant que ha de permetre solucions importants al problema i especialment garantir la deguda cohesió social.

#### Estratègia d'emplaçament del parc públic d'habitatge.

L'emplaçament escollit per a aquests habitatges s'ha fet tenint en compte d'una banda les dimensions tipològiques dels habitatges, superfícies adequades a les capacitats de cost i estructura tipològica que faciliti l'actuació protegida, en particular edificis de planta baixa i tres plantes on es doni menys repercussió dels serveis i dels costos de fonamentació i ascensor, així com situació central o al llarg dels eixos de relació del nou sector en vers al centre i el sector residencial de la zona esportiva amb la finalitat que el nou eixample es mantingui viu durant tot l'any de manera a reduir els efectes que podés tenir sobre la vitalitat de la zona i la prestació de serveis. La voluntat d'evitar que el nou sector aparegui buit i dormitori durant grans períodes de l'any amb les indesitjables conseqüències per a la gent de viure en un barri sense cohesió i desperdigats. Un fet que podria ser probable en una població on per la seva dimensió i cost, per la dinàmica turística general de la Cerdanya, per les estacions d'hivern de fàcil accés i d'estiueig per a excursions d'alta muntanya, i pel prestigi que va tenir a inicis del segle XX com a ciutat d'estiueig, molt probablement una part dels habitatges del sector es destinen a cobrir la demanda de gent de segona residència o de gent gran, amb voluntat de venir a retirar s'hi a l'edat de la jubilació per clima i proximitat a hospital i a residència de la tercera edat al mateix temps que qualitat urbana i proximitat als serveis comercials i del centre de la vila a peu pla.

Al plànol que s'acompanya es pot jutjar la bondat de la posició dels diferents habitatges. Amb el ratllat a 45° blau, els habitatges de preu assequible i amb el ratllat vermell també a 45° els de protecció pública. Els de preu taxat se situen conformant el centre cívic del nou sector davant de la zona hospitalària i amb els baixos comercials del

anomenat per la seva condició passeig del Born. L'altre grup al llarg de la continuïtat dins del sector del passeig dels enamorats en funció d'unió entre el centre i el sector de la gran zona esportiva de Puigcerdà. Els més al centre i sobre l'avinguda d'Ur de Preu taxat i els grups d'habitatges que venen a continuació de protecció pública.

Els altres grups de protecció pública se situen un conjunt a redós dels de preu taxat del passeig del Born conformant l'altre accés comercial des de l'anomenada ronda interior i en disposició d'illa tancada i un tercer grup al llarg de la prolongació cap a migdia del carrer de Bell-lloch també des del centre del sector des de l'avinguda d'Ur fins a la zona esportiva i el passeig de la Rigolisa.

Els habitatges en règim lliure a excepció d'alguns també centrals, prenen les posicions més exteriors del sector. En la taula de les normes del pla i en els plànols normatius figura el nombre d'habitatges de cada solar així com els sostres edificables màxims i l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa.

Tal com s'exposava a la memòria del pla, el desenvolupament s'ha previst a 12 anys en cinc períodes de dos anys cadascun. Les previsions d'edificació dels habitatges de protecció oficial i de preu assequible són els que s'exposen a la taula adjunta, on s'expressa per a cada període, el nombre d'habitatges de cada classe i la posició dins de l'ordenació a partir de la designació assignada pel pla parcial a cada edifici pel número de la illa i del bloc de cada illa. L'ordenació en el temps s'ha fet per criteris d'estructuració del centre i de reforçament en una primera fase de lea connexió amb el sector adjacent de la zona esportiva.

<b>període</b>	<b>emplaçament</b>	<b>Habitatges de preu taxat</b>	<b>Habitatges de protecció</b>
	Identificació	Número	Número
Any 2	16b i 11a i 1c	39	42 i 16 de joves
Any 4	16c i 10a i 10b	39	72
Any 6	5 b i c, 11b	62	60
Any 8	16a i 16 d1 i d2	16	72
Any 10	16g i 9a	20	88
<b>total</b>		<b>176</b>	<b>350</b>

El redactor del pla parcial  
Puigcerdà a 28 de gener de 2007

Signat:  
Joan Antoni Solans Huguet. Arqte.