

# **Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del municipi de La Torre de Claramunt.**

(Text normatiu de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de La Torre de Claramunt que es correspon a la traducció al català del text de la versió refosa aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió 15 d'octubre de 1986 amb la introducció de totes les modificacions de planejament aprovades definitivament.)

## **INDEX**

### I) Disposicions generals

- 1.- Naturalesa, àmbit territorial i temporal de les normes subsidiàries.
- 2.- El desenvolupament del planejament.
- 3.- Vigilància del planejament.
- 4.- Llicències.
- 5.- Regulació de les activitats extractives i explotació d'aigües subàlvies.

### II) Règim urbanístic del sòl

- 1.- Sistemes.
- 2.- Zones.
- 3.- Regulació dels sistemes.
- 4.- Definicions i normes bàsiques d'edificació.
- 5.- Ordenació del sòl urbà.
- 6.- Ordenació del sòl urbanitzable.
- 7.- Ordenació del sòl no urbanitzable.

### III) Altres disposicions

- 1.- Disposicions transitòries.
- 2.- Regulació específica de la urbanització Pinedes de l'Armengol.
- 3.- Ordenances higienico-sanitàries, de seguretat i de disseny de la edificació.

## I) DISPOSICIONS GENERALS

### 1.- Naturalesa, àmbit territorial i temporal de les normes subsidiàries.

**Art. 1.** Les Normes Subsidiàries del planejament de la Torre de Claramunt, de la que és part aquesta normativa, tenen per objecte l'ordenació urbanística de la totalitat del seu terme municipal i dels nuclis urbans inclosos en el mateix.

**Art. 2.** D'acord amb allò previst a l'article 71.3 i 71.4 de la Llei del Sòl, així com a l'article 97 del Reglament de Planejament, aquestes Normes Subsidiàries consten dels següents documents:

- a) documents escrits:
  - memòria informativa.
  - Memòria justificativa.
  - Normativa urbanística i annexos.
  
- b) documents gràfics:
  - Sèrie IN: Plànols d'informació
    - 1.- Situació general provincial
    - 2.- Situació comarcal
    - 3.- Estat actual del terme municipal. Topografia i vegetació. Vials i serveis públics. Usos del sòl.
    - 4.- Torre de Claramunt - El Xaró
    - 5.- Pla de la Torre - Torre Baixa – Ca l'Anton.
    - 6.- Vilanova d'Espoia – La Serra.
    - 7. Pinedes de l'Armengol
  
  - Sèrie OR: Plànols d'Ordenació.
    - 8.- Divisió bàsica del sòl segons els seu règim jurídic.
    - 9.- Qualificació urbanística del sòl.
    - 10.- Torre de Claramunt.
    - 11.- El Xaró. Torre de Claramunt.
    - 12.- Pla de la Torre – Torre Baixa – Ca l'Anton.
    - 13.- Vilanova d'Espoia – La Serra.
    - 14.- Pinedes de l'Armengol.

**Art. 3.** Les determinacions contingudes en aquestes Normes Subsidiàries obliguen per igual als particulars i a l'Administració, en qualsevol de les seves personificacions. Tot i això, aquestes no limiten les facultats que corresponen als diferents departament ministerials per a l'exercici de les seves competències institucionals; sempre que estiguin en concordança amb l'exposat al paràgraf per precedent.

**Art. 4.** Les present Normes Subsidiàries tindran un període de vigència de 4 anys (quatre anys) des de la seva entrada en vigor, al final del qual haurà de procedir-se a la seva revisió o substitució per un Pla General d'Ordenació Municipal, segons si la dinàmica del procés ho aconsellés en aquell moment.

**Art. 5.** Serà procedent la substitució de les Normes Subsidiàries per un Pla General d'Ordenació del Municipi en el cas que, en el moment d'expiració de vigència d'aquestes o en un termini de temps més breu es donés qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) alteració substancial sobre les pressions del creixement urbà del municipi.
- b) Desequilibris en les hipòtesis sobre variables bàsiques com el treball, la renda, els serveis o la població.
- c) Saturació de les 2/3 parts de les previsions que sobre el sòl urbanitzables efectuen aquestes Normes.
- d) Quan així ho aconsellin disposicions urbanístiques de rang superior (Pla Comarcal, Pla de Coordinació Territorial, Normes Subsidiàries d'àmbit provincial, etc.).

2.- El desenvolupament del planejament.

**Art. 6.** 1) Correspon a la Corporació Municipal de la Torre de Claramunt les competències per al desenvolupament d'aquestes Normes. Els particulars podran redactar plans amb idèntic objectius sense que la col·laboració que per això faciliti el municipi vagi en detriment de les seves atribucions en ordre a la tramitació i aprovació de dits documents de planejament urbanístic.

2) El municipi, en l'exercici de les seves competències, procurarà la major col·laboració amb els ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

3) Les altres Administracions Públiques podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes respecte dels quals tenen atribuïda competència.

**Art. 7.** Els Plans, Projecte i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament d'aquestes Normes no podran contenir determinacions contràries a les mateixes. Tampoc podran modificar-les, ni tan sols amb compensacions o redistribucions que no alterin en la seva globalitat les determinacions de les Normes. En cap cas podran establir-se regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que l'assenyalada per aquestes Normes.

**Art. 8.** En sòl urbà podran formular-se Estudis de Detall dels diversos sectors amb les finalitats assenyalades en la Llei del Sòl, sense variar en cap cas les determinacions de les Normes ni incrementar l'aprofitament urbanístic privat o disminuir les àrees destinades o afectades per a Sistemes. Serà objecte preferent dels Estudis de Detall la previsió o reajustament d'alineacions i rasants i l'ordenació de volums; seguint les determinacions que es contenen a les Normes Subsidiàries, justificant degudament la procedència de la seva formulació i la idoneïtat de la figura de planejament.

Aquestes Normes assenyalen totes aquelles situacions en què es considera preceptiva la redacció d'Estudis de Detall i la seva corresponent aprovació prèvia a l'exercici de les facultats dominicals en allò a què es refereix a dit sòl urbà.

**Art. 9.** En sòl urbanitzable, aquestes Normes es desenvoluparan necessàriament mitjançant Plans Parcial. Els terrenys compromesos en dita classificació no podran urbanitzar-se sense la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial, ni edificar-se sense que, aprovat el Pla Parcial, es realitzin les obres d'urbanització i s'efectuïn les cessions gratuïtes i obligatòries assenyalades per la Llei del Sòl i per aquestes Normes.

**Art. 10.** En sòl no urbanitzable únicament podran tramitar-se Plans Especials de Millora del Medi Rural sense que en cap cas puguin donar lloc a ocupacions de caràcter urbà.

**Art. 11.** 1). Els Plans Parcials contindran les determinacions previstes en la Llei del Sòl , en les disposicions complementàries i en aquesta normativa.

2). Podran complementar les previsions d'aquestes Normes però no modificar-les en el més mínim, tal com disposa l'art. 13.1 de la Llei del Sòl.

3). Hauran d'incorporar aquells sistemes generals inclosos en el sector i desenvolupin i contemplin les reserves dels sistemes locals en la proporció fixada pels estàndards que aquestes Normes assenyalen a l'efecte en cada cas i en el respecte a les altres determinacions que es fixen. Especialment hauran de tenir-se en compte les determinacions a què es refereix l'art. 13.2 de la Llei del Sòl.

4). Així mateix, determinaran els sistemes d'actuació i delimitaran els polígons en què hagin de dividir-se el seu territori als efectes d'execució del planejament.

5). Els Plans Parcials estaran integrats pels documents assenyalats a l'art. 13 de la Llei del Sòl i disposicions complementàries.

**Art. 12.** Per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquestes Normes sobre sistemes generals, podran aprovar-se plans especials que continguin les determinacions necessàries per a la seva execució.

**Art. 13.** Els Plans Parcials contindran els documents i determinacions previstes a la Llei del Sòl.

**Art. 14.** 1) Els Plans Parcials d'iniciativa particular hauran de contenir, a més dels documents previstos a l'art. 13.3 de la Llei del Sòl i en aquesta normativa, els documents i determinacions previstos a l'art. 53 de l'esmentada llei.

2) Els compromisos a què es refereix la lletra d) de l'esmentat art. 53 es referiran com a mínim:

- a) A cessions gratuïtes i obligatòries de terrenys d'acord amb allò previst a la Llei del sòl.
- b) A la realització de les obres d'urbanització en els terminis previstos al pla d'etapes, que no podrà ser superior a vuit anys.
- c) A la contribució dels successius propietaris en ordre a la conservació de la urbanització.

3) Els compromisos que contreguin els propietaris hauran d'expressar els extrems continguts a l'art. 4rt de la Llei 9/1981 de Protecció de la Legalitat Urbanística.

4) El procediment de tramitació s'ajustarà al disposat a l'art. 6è de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

## **2. L'execució del planejament.**

**Art. 15.** 1) per a l'execució de les Normes en sòl urbà hauran de redactar-se els corresponents projectes d'urbanització.

2) Excepte quan s'executin directament els sistemes generals o algun dels seus elements o es tracti d'actuacions aïllades, es delimitaran unitats o polígons d'actuació que permetran la justa distribució dels beneficis i les càrregues derivades del planejament.

3) El sistema d'actuació en els supòsits regulats en aquest article serà el de compensació.

**Art. 16** 1) L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial corresponent.

2) En les àrees aptes per a ser urbanitzades s'inclourà una decisió en sectors que haurà d'entendre's com a unitats desitjables de planejament però sense caràcter vinculant. Tot i això, però, l'adopció d'àmbits territorials diferents als sectors que es suggereixen per al desenvolupament del planejament mitjançant Plans Parcial d'Ordenació en sòl urbanitzable, haurà de raonar-se adequadament, tant a l'objecte d'assegurar que el nou sector escollit constitueix una unitat coherent en el context de l'estructura orgànica del territori, com a l'objecte de garantir la inclusió d'aquells sistemes que poguessin haver-se assignat al sector primitiu.

3) En el mateix Pla Parcial es procedirà a delimitar el polígon o polígons d'actuació d'acord amb el previst a l'art. 13.4 de la Llei del Sòl.

4) El sistema d'actuació preferent és el de compensació. En tot cas, el sistema haurà d'assenyalar-se al propi Pla Parcial.

**Art. 17.** Els polígons i unitats d'actuació hauran de comprendre, com a mínim, una unitat o zona, entenent per tal el sector de territori uniformement qualificat i diferenciat dels llindants per les seves diferents qualificacions o per sistemes generals, d'acord amb el disposat a l'art. 117 de la Llei del Sòl.

**Art. 18.** 1) L'aprofitament a què el propietari de cada finca té dret, serà el resultat d'aplicar a la seva superfície el 90% de l'aprofitament mig del sector.

2) el 10% restant, amb el seu corresponent sòl, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració. La transmissió d'aquest sòl es realitzarà conjuntament amb les demés cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys i la seva localització es fixarà en els expedient de parcel·lació o reparcel·lació.

3) als efectes de la gestió i segons estableix la disposició transitòria 1<sup>a</sup> de la Llei del Sòl, s'entendrà que l'aprofitament mig del sector serà el que resulti del Pla Parcial dintre del seu propi àmbit.

**Art. 19.** 1) Els propietaris de terrenys que, formant part d'algun sector de sòl urbanitzable i que per estar destinats a algun tipus de sistema general, no tinguin

aprofitament, seran obligatòriament compensats, quan no s'apliqui l'expropiació mitjançant l'adjudicació de la superfície corresponent a l'aprofitament que resulti de l'aplicació del 90% d'aprofitament mig del sector en què es trobi inclòs.

2) A tal efecte, formaran part de la comunitat reparcel·lària o de compensació en aquell polígon o polígons on hagin de ser compensats.

**Art. 20.** 1) En el sistema de compensació les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys a l'Ajuntament, s'efectuaran en aprovar-se el projecte de compensació.

2). En el de cooperació comporta, entre altres efectes, el de cessió de dret al municipi dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

3) En quant a les obres d'urbanització s'estarà al previst a l'art. 176 del Reglament de Gestió i la disposició transitòria 8ª de la Llei 9/1981 de Protecció de la Legalitat Urbanística.

**Art. 21.** 1) Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible la delimitació de polígons o unitats d'actuació que permetin la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris beneficiaris del planejament, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2) quan de l'execució del mateix es derivin especials beneficis per als sectors colindants o pròxims, l'Administració actuant podrà repercutir els costos, inclosos els d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

### **3. Vigilància del Planejament.**

**Art. 22.** En la vigilància directiva o d'adequació del planejament als fins previstos, l'Administració municipal atindrà a promoure la revisió, quan es donin els supòsits indicats en aquesta normativa.

**Art. 23.** 1) en l'aspecte defensiu, l'Administració municipal i els demés òrgans urbanístics o de competència en matèria urbanística, vetllaran pel compliment d'aquestes Normes Subsidiàries exercint les potestats que a cadascú pertocuen.

2) S'adoptaran com a mesures defensives les següents:

- a) Suspensió d'actes u obres.
- b) Invalidesa d'actes contra Normes.
- c) Imposició de sancions.
- d) Responsabilitat patrimonial.

**Art. 24.** La vulneració del disposat en aquestes Normes Subsidiàries tindrà consideració d'infracció urbanística i comportarà la invalidesa de l'acte contra Normes, la imposició de sancions als autors i la responsabilitat patrimonial, si de la infracció derivés dany o perjudici, d'acord amb l'establert a la Llei del Sòl.

**Art. 25.** Es decretarà i portarà a efecte immediatament la suspensió d'obres que s'executin sense llicència o sense ajustar-se a ella.

**Art. 26.** L'Alcalde dispondrà la suspensió dels efectes d'una llicència u ordre d'execució i, conseqüentment la paralització de les obres iniciades al seu empara, quan el contingut de dits actes administratius constitueixi manifestament una infracció urbanística greu.

**Art. 27.** Són responsables de les infraccions urbanístiques d'execució d'obres sense llicència o sense ajustar-se al contingut de la mateixa, el tècnic director, l'empresari, el propietari i el promotor.

**Art. 28.** 1) La quantia de la multa es graduarà en funció de la gravetat de la infracció, l'entitat econòmica dels fets, la reiteració de l'infractor i el grau de culpabilitat de cadascun d'ells. Tindrà, en principi, el caràcter de greu les vulneracions d'aquestes Normes que impliquin la parcel·lació o la edificació de terrenys objectivament inedificables, pels seus propietaris particulars, per estar afectes a sistemes generals.

2) La qualificació i tipificació de les infraccions urbanístiques, així com l'import de les sancions econòmiques aplicables serà la definida a la Llei del Sòl.

#### **4. Llicències.**

**Art. 29.** Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes a que es refereix la Llei del sòl que es realitzin en el terme municipal. Així mateix serà necessari obtenir llicència municipal per a la creació de jardins, obertura de camins i senders, la realització de tallafocs, la extracció d'àrids, la tala d'arbres, la col·locació de cartells publicitaris, la instal·lació de xarxes de serveis, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrial i comercials, la primera utilització dels edificis i modificacions del seu ús, i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny. La obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix els sectors o activitats subjectes també a altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de forma que, sense aquesta, la autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o obra.

**Art. 30.** En cap cas s'entendran concedides per silenci administratiu facultat en contra de les prescripcions de la Llei del Sòl, dels Plans, Projectes, Programes i, en el seu cas, de les Normes Complementàries i Subsidiàries del Planejament.

**Art. 31.** Les sol·licituds de llicència per a edificar en sòl no urbanitzable es dirigirà a l'Ajuntament, amb la finalitat que amb el preceptiu informe es trametin a la Comissió Provincial d'urbanisme, d'acord amb el que es disposa en la Llei del Sòl.

**Art. 32.** Un cop notificada la concessió d'una llicència d'edificació es disposarà com a màxim del plaç d'un any per a iniciar-la i de tres per acabar-la. Les caducitats de llicències s'atendran a l'establert a l'article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

**Art. 33.** 1). Per a atorgar la llicència d'edificació és necessari que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquesta Normativa.

2). Tot i això s'atorgarà llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan el sòl tingui condició d'urbà i d'acord amb el procediment establert als articles 39 i 40 del Reglament de Gestió.

**Art. 34.** 1) En sòl urbanitzable no podran atorgar-se llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització.

2) Quan es tracti de Plans realitzats pel sistema de compensació, serà necessari, a més a més, que l'Ajuntament hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

3) Els Plans realitzats pel sistema de cooperació precisaran de l'acord en ferm per via administrativa de l'acta aprovatòria de la reparcel·lació del polígon o unitat d'actuació, quan aquella sigui procedent.

**Art. 35.** Obres menors. Tindran consideració d'obres menors als efectes de la present normativa, les següents:

- a) Tanques i tancats.
- b) Edificis auxiliars d'una planta de superfície inferior a 40 m<sup>2</sup>.
- c) Ampliacions de superfície inferior a 40 m<sup>2</sup>.
- d) Modificacions d'envans.
- e) Construcció de porxos i reparacions de cobertes.
- f) Basses de rec de capacitat inferior a 20m<sup>3</sup>.
- g) Obres d'ajardinament.

**Art. 36.** Les obres menors precisaran per a l'obtenció de llicència de la signatura d'un tècnic de grau mitjà.

**Art. 37.** La documentació necessària per a l'obtenció de la llicència haurà de reflectir la situació i propòsit de les obres.

## **5. Regulació de les activitats extractives i explotació d'aigües subàlvies.**

**Art. 38.** 1) la regulació de les extraccions es farà d'acord amb el que disposa la Llei 22/1973 de Mines i si es tracta d'activitats molestes, insalubres o perilloses, s'efectuarà segons el Reglament que les regula aprovat per Decret 2414/1961 i la Disposició Transitòria 2<sup>a</sup> de la Llei 12/1981 d'Espais d'Espècial Interès Natural afectats per a activitats extractives.

2) Es consideren àrees extractives als efectes de la present Normativa, els sòls en els que temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres àrides o s'exploten canteres.

3) Aquestes activitats tindran sempre caràcter temporal i provisional.

**Art. 39.** Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable i en el sòl no urbanitzable d'àrees forestals. Així mateix es prohibeixen, qualsevol quina sigui la qualificació del sòl, en un radi inferior a 500 metres de nuclis de població i d'edificis o restes catalogades com d'interès històric-artístic.

**Art. 40.** 1) Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia llicència municipal, sens perjudici de la necessitat d'obtenir autorització d'altres entitats i organismes.

2) l'atorgament de llicència municipal estarà, en tot cas, subordinat al compliment dels següents requisits:

- a) Respecte del paisatge.
- b) Conservació de l'arbrat.
- c) Preservació de la puresa del mediambient.
- d) No desviació, disminució o pol·lució de corrents d'aigües superficials o subterrànies.

**Art. 41.** 1) L'explotació d'aigües subàlvies s'ajustarà a la normativa de la Confederació Hidrogràfica del Pirineu Oriental, a les Reglamentacions de la Comissaria d'Aigües i de les fixades per la Conselleria d'Indústria.

2) Serà precisa llicència municipal per a la perforació de pous i l'explotació conseqüent de les aigües, en tots els casos.

3) Les aigües extretes en el terme municipal no podran ser objecte de consum i explotació fora del mateix.

4) Les explotacions existents en el moment de l'aprovació de les presents Normes no podran modificar el seu cas sense la prèvia autorització municipal i dels organismes competents.

## **II). RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

**Art. 42.** 1) El territori ordenat per aquestes Normes es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb allò previst als articles 71.3 i 71.4 de la Llei del sòl en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl no Urbanitzable.

2) El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través dels procediments establerts a l'ordenament Urbanístic; essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de les obligacions per part dels propietaris afectats. Les obres d'urbanització comprendran accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica i les demés obres previstes en aquestes Normes i els Plans que les desenvolupin.

3) El sòl no urbanitzables sols pot transformar-se en urbanitzable a través d'una revisió de les Normes Subsidiàries o la redacció d'un Pla General Municipal conforme amb els supòsits previstos a l'article 5.

**Art. 43.** 1) Per a la seva funció en l'ordenació de territori les Normes qualifiquen en Sòl, en Sistemes i Zones.

2) Les Normes qualifiquen com a Sistemes els sòls destinats a objectius de caràcter col·lectiu i interès general que configuraran en major o menor mesura l'estructura orgànica del territori.

3) Aquestes Normes qualifiquen com a Zona els sòls subjectes a un règim uniforme, en els quals els particulars, d'acord amb elles i els seus documents complementaris, puguin exercir les seves facultats dominicals.

4) Aquestes Normes classifiquen en zones els sòls urbà i urbanitzable. Així mateix, en sòls no urbanitzables es distingeixen diversos tipus de zones, definides en funció de les seves condicions territorials.

## 1. Sistemes

**Art. 44.** Les Normes determinen en la seva totalitat els sistemes tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable, com en sòl no urbanitzable.

**Art. 45.** En sòl urbà podran formular-se plans especials en ordre a completar les previsions sobre sistemes, si allò es demostrés necessari en el temps.

**Art. 46.** 1) La qualificació de Sistema implica normalment de declaració d'utilitat pública de les obres. Si no es disposa específicament en aquesta Normativa, els terrenys qualificats com a Sistemes, en virtut del desenvolupament de les Normes, seran de propietat pública.

2) S'exceptua del previst a l'apartat anterior els equipaments existents de titularitat i domini privat en tant no modifiquin el seu destí o ús. De produir-se aquesta eventualitat, aquestes Normes constitueixen títol suficient per a la seva incorporació, a través del mitjans legals, al domini públic.

S'admet la titularitat privada dels equipaments en els supòsits següents:

- a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o els béns necessaris quedin afectats, com a patrimoni separat, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.
- b) Que el destí de l'equipament sigui per activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconeix la seva utilitat pública o interès social.
- c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica finalitat, l'actuació pública.
- d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en el que s'inscriu, i es respecti, dintre de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans en el seu accés.

**Art. 47.** Els sistemes que venen regulats en aquestes Normes són els següents:

- Sistema ferroviari (Clau F).

- Sistema viari (Clau V).
- Sistema d'infraestructura de serveis tècnics (Clau I).
- Sistema de parcs i jardins (Clau J).
- Sistema d'equipaments i dotacions comunitàries (Clau C).

**Art. 48.** Les Normes qualifiquen el sòl en les següents zones:

**a) Sòl urbà.**

Casc Antic (Clau 1).

Eixample (Clau 2).

Edificació aïllada (Clau 3)

Subzones.

Edificació Aïllada intensitat 1 (Clau 3a).

Edificació Aïllada intensitat 2 (Clau 3b).

Edificació Aïllada intensitat 3 (Clau 3c).

Edificació Aïllada intensitat 4 (Clau 3d).

Zona industrial.

Subzones.

Industrial intensitat 1 (Clau 4a).

Industrial intensitat 2 (Clau 4b).

Zona comercial.

Subzones.

Comercial intensitat 1 (Clau 5a).

Comercial intensitat 2 (Clau 5b).

Zona de protecció ambiental de monument. (Clau 6)

Edifici d'Interès històric-artístic. (Clau 7).

**b) Sòl Urbanitzable.**

Zona de desenvolupament residencial (Clau 8).

Zona de desenvolupament industrial (Clau 9).

**c) Sòl no urbanitzable.**

Indústria existent al camp (Clau 10).

Sòl rústec lliure (Clau 11).

Reserves forestals (Clau 12).

Sòl rústec d'interès agrícola permanent (Clau 13).

Sòl rústec d'interès ecològic i paisatgístic. (Clau 14).

Sòl de servitud o reserva i protecció. (Clau 15)

Subzones.

Protecció de lleres (Clau 15a).

Servitud, reserva i protecció de sistemes viaris i ferroviaris (Clau 15b).  
 Servitud, reserva i protecció de serveis (Clau 15c).

### **Regulació dels Sistemes.**

#### 1. Sistema ferroviari (Clau F).

**Art. 49.** Sens perjudici de la competència estatal en la matèria, aquestes Normes contenen les previsions que corresponen al sistema ferroviari.

**Art. 50.** La construcció i edificació en el sòl immediat a les vies fèrries està subjecta a les limitacions, que per raons de seguretat i conservació s'estableixen en la legislació específica ferroviària. Sens perjudici d'aquestes limitacions, s'estableix la inedificabilitat en la zona limitada per una línia situada a 20 metres a ambdues bandes de l'eix del carril més proper, excepte les instal·lacions i edificis al servei de la xarxa ferroviària que no sobrepassaran l'alçada de 7,50m equivalents a pb+1p.

**Art. 51.** La transformació del sòl rústec en urbà o l'edificació, qualsevol quina sigui la qualificació del sòl, en sectors o emplaçaments contigus a les vies fèrries, requerirà el tancat de les línies o l'establiment dels adequats mitjans de seguretat. El cost dels tancats o dels mitjans de seguretat es reputarà com a despesa d'urbanització, a càrrec del subjecte que hagi d'assumir el cost de les obres d'urbanització o com a despesa annexa a la promoció i construcció, respectivament.

#### 2. Sistema Viari (Clau V).

**Art. 52.** 1) Aquestes Normes contenen l'ordenació de la xarxa general viària bàsica i la xarxa primària municipal quin conjunt constitueix el sistema viari.

2) Els Plans Parcial de desenvolupament d'aquestes completaran aquest sistema havent de respectar en tot cas les determinacions i els estàndards assenyalats en aquesta normativa.

3) D'acord amb les previsions d'aquestes Normes i el disposat a l'art. 13-2.2 de la Llei del Sòl, els Plans Parcial ordenaran els espais per a estacionament i aparcament en proporció mínima d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació.

4) condicions mínimes a preveure en els Plans Parcial.

	amplada	Pendent màxima
Vials primaris	12 metres	8%
Vials secundaris	10 metres	8%

#### 3. Sistema d'infraestructura de Serveis Tècnics (Clau I).

**Art. 53.** 1).Aquestes Normes contenen les reserves de sòl i les prescripcions adequades per a l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics, (abastaments i

potabilització d'aigües, estació depuradora d'aigües, terminals de clavegueram, etc...), sens perjudici del que, en cada matèria, regula la legislació específica.

2) Les empreses elèctriques s'ajustaran, en l'execució d'aquest sistema, a les previsions d'aquestes Normes i al que al respecte disposa la Llei 10/1966 de 18 de març i el Decret 2617 i 2619/1966 de 20 d'octubre i el Reglament de 28 de novembre de 1968.

3) Sols es permetran els usos propis o directament vinculats a la instal·lació o servei de què es tracti. S'admetrà única i excepcionalment un habitatge amb destinació al guarda de la instal·lació.

**Art. 54.** La titularitat pública o privada dels sistema d'infraestructura de serveis tècnics depenen de la regulació específica de cada servei o instal·lació.

#### 4. Sistema de parcs i jardins urbans (Clau J).

**Art. 55.** Compren els espais lliures destinats a zones verdes en sòls urbans i urbanitzables amb destinació a jardins per a jocs infantils, repòs i oci de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental.

**Art. 56.** 1) El destí a parcs i jardins urbans implica forçosament la seva titularitat pública, que haurà d'obtindre's pels mitjans previstos a l'ordenament general i específicament l'urbanístic.

2). No s'admet cap edificabilitat.

3) No poden sobreposar-se els parcs i jardins amb la utilització d'aparcaments en tot o en part, ni tampoc amb les demés superfícies pròpies de la vialitat.

4) Haurà d'ordenar-se l'espai destinat a parcs i jardins urbans amb arbres (quan no els hi hagués), jardineria i elements accessoris, sense que aquests últims ocupin més del 5% de la superfície.

**Art. 57.** Els espais lliures d'usos públics que els Plans Parcials hagin de reservar per a jardins urbans, a més dels estàndards, hauran d'observar completament el següent:

- a) Es procurarà que coincideixin amb les zones de bellesa natural preeminentment vistosa i/o de millors panoràmiques i, en el possible, arbrades.
- b) Que aquestes àrees presentin formes predominantment regulars, evitant disgregacions que fessin, en la pràctica, inviable la seva posterior utilització amb la finalitat prevista. A tal efecte, s'assenyalen com a superfícies mínimes 1.500m<sup>2</sup> quan es tracti de jardins públics i de 400 m<sup>2</sup> si la utilització prevista fos la d'àrea de jocs per a infants.

#### 5. Sistema d'equipament i dotacions comunitàries. (Clau C).

**Art. 58.** Definició. Compren les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.

**Art. 59è.** Usos admesos:

- a) Educatius, amb totes les seves instal·lacions compreses.
- b) Esportius i poliesportius.
- c) Sanitari-assistencial.
- d) Socio-cultural.
- e) Religiós; temples i cementiris.
- f) Públic-Administratiu.
- g) Mercats i abasts.

**Art. 60.** 1) Aquest sòl serà de domini públic amb caràcter general, si be s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat.

2) Els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació de les Normes fossin de domini privat i es destinessin al mateix cas previst per elles, mantindran el règim de propietat privada, sempre i quan continuïn acomplint la seva actual funció i escomesa.

3) en tot cas s'exceptuen de la condició de domini públic del sòl les realitzacions quin ús sigui educatiu, sanitari-assistencial, socio-cultural i religiós, en els quals és possible total o parcialment la compatibilitat entre la condició de sistema i la titularitat privada del sòl.

4) S'entén que els usos, sanitari-assistencial, socio-cultural, religiós, públic, administratiu i educatiu són compatibles, dins del mateix edifici amb els usos següents:

- a) habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Oficines.
- d) Hoteler.
- e) Esportiu.
- f) Recreatiu.

Així mateix seran incompatibles els usos de:

- a) Estacions de serveis i garatges.
- b) Industrial.

**Art. 61.** Assignació d'usos.

1) El sòl qualificat com a equipaments i dotacions comunitàries s'ha dividit segons els usos possibles en ell en tres grups:

- a) Esportiu de nova creació (Clau Cd).
- b) Educatiu de nova creació (Clau Ce).
- c) Amb destinació a usos varis de nova creació (Clau Cv).

2) En els sòls classificats amb Clau Cv podran ubicar-se els usos educatius, sanitari, assistencial, socio-cultural, religiós, públic-administratiu, mercats i abasts.

**Art. 62.** Condicions de l'edificació:

- 1) El tipus d'edificació serà en tots els casos el d'edificació aïllada.
- 2) Índex d'edificabilitat neta.
  - a) Educatiu i sanitari assistencial: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - b) Restants usos: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- 3) Ocupació màxima de la parcel·la amb caràcter general 50%.
- 4) Alçada reguladora màxima 7,50 m pb+1p.

**Art. 63.** 1) per al sòl urbanitzable, en el desenvolupament dels corresponents Plans Parcials, s'assignaran els diversos usos d'equipaments i dotacions en quant fa referència als sistemes complementaris que hagin de provenir de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes a la Llei i la present Normativa.

- 2). Tamany mínim: Únicament s'assenyalen mínims en dotacions educatives, en funció de la previsió de sòl per a unitats escolars completes.
  - Centres de preescolar i guarderies: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Centres d'EGB: 5.000 m<sup>2</sup> (8ud).
- 3) Les condicions de l'edificació seran idèntiques a les específiques per als equipaments en sòl urbà.

#### **4. Definicions i Normes Bàsiques d'Edificació.**

**Art.64.** Línea oficial de carrer. És la que resulta de les alineacions corresponents a la xarxa viària, assenyalada en les presents Normes. La línea oficial de carrer assenyala el límit entre els espais públics destinats a la vialitat i les parcel·les o solars pertanyents a persones físiques o jurídiques, públiques o privades.

**Art. 65.** Línea d'edificació. 1) és la que assenyala el límit a partir del qual es podrà o es deurà, segons els cas, realitzar l'edificació. La línea d'edificació podrà o no coincidir amb la línea oficial de carrer.

2) En els carrers o vies quines alineacions es vegin afectades per les que es defineixen en el presents Normes, les construccions que es realitzin de nova planta s'adaptaran a les noves alineacions.

**Art. 66.** Rasant. És la pendent de l'eix d'un carrer, entre dues cotes consecutives de projecte.

**Art. 67.** Alineació interior d'illa. És la línea equidistant dels llinars de l'illa, que assenyala el fons màxim dels edificis. L'espai lliure interior resultant es denomina pati d'illa.

**Art. 68.** Alçada reguladora màxima A.R.M. És la que es poden aconseguir les edificacions excepte excepcions expresses. A cada A.R.M se li assigna un nombre

màxim de plantes permeses. Hauran de respectar-se conjuntament aquestes dues constants, alçada i número de plantes.

**Art. 69.** Mesurament de les alçades reguladores màximes.

1) En edificació segons alineacions de vial, la ARM es mesurarà en tots els cassos des del punt mig de la línia de façana fins a la intersecció del pla de coberta amb el paràmetre de façana. En les edificacions amb front a dos carrers, la ARM es mesurarà en el centre del xamfrà.

2) En edificació aïllada la ARM es mesurarà des del nivell es mesurarà des del nivell natural del terreny, en tota la seva superfície ocupada per l'edificació.

**Art. 70.** Per sobre de la ARM sols es permetran.

- a) la coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior a 30 ° i quins sortints siguin línees horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes d'alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels alers.
- b) Les cambres d'aire amb alçada total màxima de 60 cm.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior. Hauran de ser encalades, amb una alçada màxima de 1,10 m sostre el pla del terrat.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

**Art. 71.** Regularització de solars. Quan entre els lindars laterals d'un solar i l'alineació de façana es formin angles inferiors al 65°, l'ajuntament denegarà les llicències de construcció corresponents, si els propietaris colindants no han procedit a la regularització dels seus solars, mitjançant compensació de superfícies i establint una línia edificatòria perpendicular a l'alineació del carrer.

**Art. 72.** Mitjaneres al descobert. Tot edifici que presenti mitjaneres o paret colindant al descobert, aquestes hauran de ser tractades de forma que quedi assegurat el seu bon aspecte, mitjançant arrebossament o acabat similar.

**Art. 73.** Alçada de les tanques. L'alçada màxima de les tanques amb front a carrer es regula en 1,60 m en tot l'àmbit del territori abastit per aquestes Normes.

**Art. 74.** 1) Les tanques corresponents a lindars tindran una alçada màxima de 1,80 m podent ser opaques en la seva totalitat, excepte en la zona de retranqueig assenyalada per a l'edificació, en la que l'alçada serà de 1,60 m.

2) Les tanques corresponents a lindars hauran de construir-se mitjaneres o en terreny propi. En aquest cas haurà de garantir-ne el seu correcte acabat tant en la cara interior com en la que recau al predi veí, mitjançant arrebossament o acabat similar.

**Art. 75.** Reposició de l'arbrat. En les zones residencials destinades a l'edificació aïllada queda prohibida la tala indiscriminada d'arbres. Quan l'execució de determinades obres comporti la tala d'arbrat, el promotor de les mateixes haurà de procedir a la seva reposició en la major brevetat.

**Art. 76.** Adaptació topogràfica de les construccions aïllades. En les parcel·les amb pendent superior al 30%, regiran les variacions següents del percentatge d'ocupació permès.

Del 30% al 50% disminuirà en 1/3 part.

Del 50% al 100% disminuirà en 1/2 part.

En pendents superiors al 100% queda prohibida l'edificació.

**Art. 77.** Regulació dels moviments de terra en les construccions aïllades.

1) En aquells casos en els que sigui imprescindible anivellar el terreny fent terrasses, aquestes s'hauran de disposar de tal manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

- a) Les plataformes d'anivellament veïnes als lindars no podran situar-se a una cota superior a 1,50m o inferior a 2,20 m respecte la cota natural del llinar.
- b) Les plataformes d'anivellament en l'interior de la parcel·la (a excepció dels soterranis) es disposaran de forma que no rebassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada/base), traçats des de les cotes , per sobre o per sota, possibles en els lindars.

2) Els murs d'anivellació de terres en els lindars no arribaran en cap punt a una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del llinar, ni a l'alçada superior als 2,20 m per sota de la cota natural del llinar . Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70 m.

## **5. Ordenació de Sol Urbà.**

**Art. 78.** A les reserves per a sistemes en sòl urbà, determinats pels plans d'urbanisme, amb independència del seu àmbit de servei, tant si estan al servei general de tota la població, com al servei d'un polígon o unitat d'actuació, se'l aplicarà el règim de cessions de l'art. 66 del Reglament de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de la Generalitat de Catalunya.

### **Zona Casc Antic (Clau 1).**

**Art. 79.** Definició: Correspon a aquesta zona a aquelles parts de l'actual sòl urbà de la població constituïda pel centre històric, les seves àrees limítrofes i demés nuclis antics diferenciats de població que es caracteritzen tots ells per un procés d'urbanització i edificació tradicionals amb qualitats ambientals i edificatòries específiques que les Normes respecten, recollint les característiques de la seva ordenació i fent-les objecte de la protecció adequada.

**Art. 80.** Tipus d'ordenació.: Es fixa com tipus d'ordenació el d'edificació en casc antic, entre mitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions existents, l'ordenació de l'edificació per illes, les profunditats edificades i les alçades de les edificacions existents en l'entorn immediat.

**Art. 81.** Edificabilitat: L'índex d'edificabilitat net es fixa en relació a nº de plantes permès en cada cas.

Pb + 1P ..... 1,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Pb + 2p ..... 1,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Art. 82.** Façana mínima: La façana mínima edificable serà de 6m. Excepcionalment s'atorgarà llicència d'edificació a solars de façana mínima inferior sempre i quan els solars contigus es trobin ja edificats, en ús i en bon estat de conservació.

**Art. 83.** Profunditat edificable: 1) El criteri bàsic per determinar l'alineació posterior de l'edificació serà el de la seva adaptació a les característiques de les edificacions antigues existents en el tram de carrer, a un a l'altra banda d'aquesta.

- 2) Quan el solar disposi d'edificacions a ambdós bandes, es prendrà com alineació posterior a la menor de les profunditats edificables amb ambdues mitjaneres, amb un màxim de 16 m.
- 3) Es podrà incrementar fins a 8 m aquelles profunditats edificables que per aplicació de la regla anterior no arribin a dita mitja, sense superar en cap cas l'edificabilitat permesa.
- 4) Si l'alineació resultant no possibilita esgotar l'edificabilitat permesa en la parcel·la, aquella podrà augmentar-se fins a la corresponent mitjanera de major longitud, amb un màxim de 16 m. En cap cas es superarà l'edificabilitat permesa.
- 5) Els solars que disposin d'una sola edificació colindant, per no trobar-se l'altra parcel·la contigua edificada o per tractar-se d'un solar en cantonada, es prendrà la corresponent longitud de la mitjanera sense superar en cap cas l'edificabilitat permesa.
- 6) Es podrà incrementar fins els 8 m aquelles profunditats edificables que per aplicació de la regla anterior no arribin a dita mesura sense superar en cap cas l'edificabilitat permesa.
- 7) Si l'alineació resultant per aplicació dels criteris precedents no esgotessin l'edificabilitat màxima i es donés el cas que en el tram i front considerat existissin edificacions amb profunditats superiors, podrà augmentar-se aquesta fins a la corresponent de major longitud del tram d'illa considerat, amb un màxim de 16m, sense superar en cap cas l'edificabilitat permesa.
- 8) Quan un solar no disposi d'edificacions contigües en cap dels seus costats, en prendrà com alineació posterior de l'edificació la resultant d'aplicar la intensitat de l'edificació permesa al número de plantes corresponent, amb un màxim de 16 m i un mínim de 8 m i sense poder sobresortir, a la seva vegada, de l'alineació teòrica resultant d'aplicar les condicions del paràgraf anterior.

**Art. 84.** Nombre màxim de plantes: 1) El nombre màxim de plantes serà en funció del nombre de plantes dominant en l'edificació existent en cada front i tram de carrer comprès entre dos cantonades i xamfrans amb un màxim de planta baixa i dos plantes pis.

- 2). S'entendrà per nombre dominant de plantes el que resulti de considerar la major longitud de façana d'edificis, en el tram i front corresponent, que disposin d'un nombre constant de plantes.

**Art. 85.** Alçada reguladora màxima: 1) L'alçada reguladora màxima per a cada tram i front de carrer comprès entre dues cantonades o xamfrans serà en funció de l'alçada corresponent a la de les edificacions considerades per a la determinació del nombre dominant de plantes. Es prendrà com a alçada reguladora la resultant de promitjar les alçades corresponents a dites edificacions, considerant per a això els seus respectius amplex de façana.

- 2) Quedaran compresos en l'alçada reguladora els espais destinats a golfes i similars ubicats per sobre del forjat corresponents a l'última planta habitable de l'edifici.
- 3) En cantonades o xamfrans, la major alçada corresponent a cadascun dels dos fronts podrà passar-se a l'altre front fins a una longitud màxima igual a la profunditat edificable, definida per l'alineació posterior de l'edificació.
- 4) En el cas de no existir alineació contigua que serveixi per determinar l'alçada reguladora, es considerarà una alçada reguladora màxima de 9,75 m.

**Art. 86.** Cossos sortints: 1) S'admeten únicament, els oberts tipus balconada.

2). Els sortints màxims dels mateixos, comptat des del pla de la façana,, no excedirà en cap cas de 80 cm.

3). Es separaran un mínim de 50 cm de la mitgera i en tot cas hauran de quedar compresos dins del diedre de 45° format a partir de la intersecció del plànol de façana amb la mitgera.

4). Resten prohibits els cossos sortints en carrers d'amplada inferior als 6 m.

5). L'Alçada lliure mínima sota el cos sortint serà de 4 m.

6). Se seguiran les regles de composició existents no admetent-se els balcons correguts.

**Art. 87.** Condicions d'ús: Els usos permesos en la zona de Casc Antic seran els següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Comercial, fins a 500m<sup>2</sup> de sostre edificable màxim.
- Oficines.
- Hoteler.
- Socio.cultural i religiós.
- Esportiu.
- Recreatiu.
- Educatiu.
- Sanitari- Assistencial.
- Garatges.
- Indústria sense molèstia per a l'habitatge, situada en planta baixa, amb una superfície màxima de 150m<sup>2</sup> i 2 CV instal·lats, el nivell de soroll no sobrepassarà els 45 Db.

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt per a la ordenació de la plaça del centre del nucli urbà de Vilanova d'Espoia aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 17 de desembre de 1997, s'introdueix la normativa corresponent a aquest àmbit de modificació).*

Zona Casc Antic (clau 1)

Son d'aplicació els articles 79 i 80 de la normativa de les NN.SS.

Parcel·lació: es mantindrà la grafiada als plànols d'ordenació i les superfícies que es relacionen al quadre de parcel·les resultants, amb tres unitats corresponents a propietats existents (assenyalades C, D, i E,) la resta de nova definició (assenyalades 1 a 7 inclusiu) amb caràcter de nombre màxim de parcel·les en cada illa.

La resta de pati adjacent de la parcel·la E formarà amb aquesta una unitat parcel·laria, amb les mateixes determinacions.

Profunditat edificable: es fixa en 12 m. Per a les parcel·les 1 a 7 inclusiu.

Nombre màxim de plantes: es fixa PB per a la parcel·la E i resta de pati ( amb rasant front a la carretera), i en PB + 1PP per a les parcel·les 1 a 7.

Alçària reguladora màxima: coincidirà amb la cota actual del terreny en la parcel·la E i resta de pati., admetent-se per sobre l'acabat de coberta plana transitable; es fixa per a les parcel·les 1 a 7 en 7.5 m. Admetent-se per sobre una coberta del 30 %. A les parcel·les 5, 6, i 7 es prendrà sobre les rasants de front i pati, per a les meitats anterior i posterior de l'edificació respectivament.

Es permet la utilització com a golfa de l'espai sota coberta per sobre de les últimes plantes habitables dels edificis.

L'alineació de façanes i gàlib de coberta serà unitari per als grups d'edificació 1-2-3 i 5-6-7. Així mateix seran vinculats a les parcel·les 4 i D en cas de nova edificació.

Edificacions auxiliars: no s'admeten.

Cossos sortints: és d'aplicació l'article 86 de la normativa de les NN.SS.

A la parcel·la 4 es permetrà la rehabilitació de l'edificació existent, mantenint el seu volum actual, alternativament a les determinacions anteriors.

A la parcel·la D es permetrà l'ampliació fins el vial posterior amb PB + 1.

Condicions d'ús: a la parcel·la E i resta de pati s'admet l'ús comercial, d'oficines i industrial sense molèstia per a l'habitatge, amb un nivell de soroll màxim de 45 dB. A les parcel·les 1 a 7 s'admet l'ús de d'habitatge unifamiliar i comercial fins a 150 m<sup>2</sup> sostre màxim.

Condicions estètiques: Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula ceràmica de color natural.

Les façanes i mitgeres al descobert s'acabaran amb materials de textura i color tradicionals similars als existents a l'entorn.

\*\*\*\*

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt per a la ordenació de la vialitat i l'edificació a l'extrem Sud-Oest del casc antic aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 7 d'octubre de 1998, s'introdueix la normativa corresponent a aquest àmbit de modificació).*

Normes per a la zona de casc antic.

Paràmetres específics de l'edificació.

Alineacions: són les grafiades als plànols d'ordenació corresponents a les edificacions existents i les seves perllongacions en parcel·les no edificades.

Profunditat edificable: és la grafiada als plànols d'ordenació, corresponent a les edificacions existents amb Planta Baixa i Pis, i les seves perllongacions en parcel·les no edificades.

Nombre màxim de plantes: es fixa en Planta Baixa i Planta Pis.

Condicions estètiques de l'edificació.

Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula ceràmica de color natural. Les façanes i mitgeres al descobert s'acabaran amb materials de textura i colors tradicionals similars als existents a l'entorn.

Condicions d'ús.

No s'admet l'ús industrial. S'admet l'ús comercial en planta baixa fins a 170 m<sup>2</sup> de sostre màxim.

Altres disposicions d'aplicació.

Són d'aplicació els articles corresponents de la Normativa Urbanística de les NN.SS., en tot allò que no s'hagi especificat en altre sentit.

Normes per al sistema viari.

Són d'aplicació els articles corresponents de la Normativa Urbanística de les NN.SS.

\*\*\*\*

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt relativa a l'enllaç viari amb Capellades i nou límit de sòl urbà aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 17 de novembre de 1999, s'introdueix la normativa corresponent a aquest àmbit de modificació).*

Zona de casc antic clau 1.

Són d'aplicació els articles 79 i 80 de la normativa de les NN.SS.

S'estableix com a front d'edificació únic l'alineació modificada del camí existent grafiada als plànols d'ordenació. No s'admeten edificacions auxiliars.

S'estableix com a front d'edificació únic l'alineació modificada del camí existent grafiada als plànols d'ordenació. No s'admeten edificacions auxiliars.

Es limiten l'alçada reguladora màxima a 6.5 m. i el nombre màxim de plantes a PB + 1PP. Per sobre, es situarà una coberta a dos vessants amb pendent del 30%. Es permet la utilització com a desvà de l'espai sota coberta, per sobre de la última planta habitable. Condicions estètiques: Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula ceràmica de color natural. Les façanes i mitgeres al descobert s'acabaran amb materials i textures tradicionals similars a l'existent a l'entorn. El carener es situarà a 7 m. del front a carrer.

Illa a. A l'illa assenyalada als plànols d'ordenació, seran d'aplicació els articles 82 al 87 inclusivament de les NN.SS., en tot allò que no estigui especificat en altre sentit. La profunditat edificable màxima i la longitud del front d'edificació són les assenyalades als plànols d'ordenació.

Condicions d'ús: no s'admet l'ús industrial. S'admet l'ús comercial en planta baixa fins a 170 m<sup>2</sup> de sostre màxim.

Illa b. A l'illa assenyalada b als plànols d'ordenació regiran les següents determinacions específiques:

Parcel·lació: es respectarà la grafiada als plànols d'ordenació amb caràcter de nombre màxim de parcel·les. El front mínim de parcel·la es fixa en 6 m.

Agrupació en fileres: les edificacions s'agrupen en dues fileres amb les separacions i dimensions indicades als plànols d'ordenació.

Profunditat edificable: es fixa en 14 m. com a màxim.

Cossos sortints: és d'aplicació l'article 86 de les NN.SS.

Condicions d'ús: s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i comercial en planta baixa fins a 170 m<sup>2</sup> de sostre màxim.

\*\*\*\*

### Zona Eixample (Clau 2).

**Art. 88.** Definició: Comprèn els sectors d'expansió de les àrees suburbanes caracteritzades per un predomini de l'edificació continua en illa tancada i en procés natural de densificació.

**Art. 89.** Tipus d'ordenació: Serà el d'edificació segons alineació de vial amb edificació continua d'illa entre mitgeres, determinant illes tancades com unitats fonamentals per al desenvolupament de l'edificació.

**Art. 90.** Edificabilitat: l'índex d'edificabilitat màxim es fixa en 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Art. 91.** Condicions de l'edificació: 1) La parcel·la mínima edificable tindrà una superfície igual o major de 200 m<sup>2</sup>.

2). Alineació de l'edificació: Coincideix amb l'alineació de la vialitat, atenent-se a l'especificat a les condicions generals d'aquesta normativa.

3). Profunditat edificable: S'obtindrà en funció del traçat, en posició equidistant, dels fronts de via pública, en una figura anàloga a la de l'illa quina superfície equivalgui com a mínim al 30% de la superfície total de l'illa.

4). La profunditat edificable no resultarà inferior a 8m ni superior a 17m en cap cas.

Art. 92è: Alçades: 1) L'alçada reguladora màxima serà de 10,50m corresponents a planta baixa més dos plates pis.

2). L'alçada lliure entre plantes no podrà ser inferior a 2,50 m.

**Art. 93.** Espai lliure interior d'illa: L'espai lliure interior de l'illa podrà ser edificat en planta baixa fins a una alçada de 4 m en les condicions següents:

- a). No es permet l'ús d'habitatge.
- b). Complir les reglamentacions específiques contingudes en aquesta normativa.

**Art. 94.** Cossos sortints: 1) S'admeten únicament els oberts tipus balcó.

2). El sortint màxim dels mateixos comptat des del plànol de façana no sobrepassarà en cap cas de 80 cm.

3). Es separaran com a mínim 50 cm de la mitgera i en tot cas hauran de quedar compresos en el diedre de 45º format a partir de la intersecció del plànol de façana amb la mitgera.

4). L'alçada lliure mínima sota el cos sortint serà de 4m.

**Art. 95.** Condicions d'ús: els usos permesos en la zona eixample seran els següents:

- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Hotelier.
- Comercial.
- Magatzems.
- Oficines.
- Sanitari - Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Socio-cultural i religiós.
- Garatges.
- Esportiu.
- Indústria compatible amb l'habitatge, situada en planta baixa o en naus independents, amb una superfície màxima de 400 m<sup>2</sup> i 5 CV instal·lats. El nivell de soroll no sobrepassarà els 45 Db.

#### Edificació Aïllada (Clau 3).

**Art. 96.** Definició: Comprèn els sols urbans d'edificació residencial que es caracteritzen per la seva ordenació oberta i certa proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions.

**Art. 97.** Subzones: En funció de les condicions d'aprofitament urbanístic, dels tipus d'ordenació i de les condicions d'edificació i d'ús, es distingeixen les següents subzones.

- a). Edificació aïllada intensitat 1 (Clau 3a).

- b). Edificació aïllada intensitat 2 (Clau 3b).
- c). Edificació aïllada intensitat 3 (Clau 3c).
- d). Edificació aïllada intensitat 4 (Clau 3d).

**Art. 98.** Condicions comuns d'ús: Els usos permesos en la totalitat de les subzones són els següents:

- Hotel·ler.
- Comercial.
- Oficines.
- Sanitari-Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Socio-Cultural i religiós.
- Industrial. Tallers sense molèstia a l'habitatge, situat en planta baixa, amb una superfície màxima de 150 m<sup>2</sup> i 2 Cv instal·lats. El nivell de soroll no sobrepassarà els 45 Db.

**Art. 99.** Edificació Aïllada intensitat 1 (Clau 3a). Condicions de l'edificació:

- 1). Intensitat: La intensitat màxima de l'edificació es fixa en 1,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la mínima: S'estableix en 150 m<sup>2</sup>.
- 3). Façana mínima: 12 m.
- 4). Ocupació màxima: 60%.
- 5). Alçada màxima de l'edificació 7,50 m , equivalents a pb + 1p.
- 6) Separacions: 3m tant a la línia del carrer com a l'indars. La mesura de la separació es prendrà en la projecció de l'edifici, incloent cossos sortints, escales exteriors i qualsevol altre tipus de construcció que no tingui la qualificació d'auxiliar. Queden exclosos els alers de vol inferior a 40 cm.
- 7). S'admet el dosatge i les agrupacions d'edificis formant cases en filera, sempre i quan es compleixin les anteriors condicions d'edificació, limitant-se la longitud màxima de façana a 24 m.. En tota l'edificació haurà de formar una unitat compositiva. En el supòsit d'edificacions en filera la superfície de la parcel·la mínima tindrà una superfície igual al múltiple corresponent de la parcel·la mínima fixada en el punt 2 d'aquest article, és a dir, 300 m<sup>2</sup>, 450 m<sup>2</sup> o 600 m<sup>2</sup>.
- 8). El volum màxim edificable serà de 2.800 m<sup>3</sup> per unitat compositiva. En conseqüència el nombre màxim d'edificis que podrà construir-se en una unitat compositiva serà de quatre.
- 9). Edificacions auxiliars: Poden construir-se edificacions auxiliars adossades a l'edifici principal, formant en aquest cas una sola unitat compositiva o be separats del mateix,

podent adossar-se a la mitgera; amb una superfície màxima d'ocupació del 8%, dites construccions es regiran per les normes següents:

- a). El punt més elevat de les mateixes no sobrepassarà els 2,80 m mesurats des del nivell natural del terreny.
- b). Quan la edificació auxiliar formi una sola unitat compositiva amb la principal, hauran de respectar-se les separacions exposats a l'apartat 6 del present article.
- c). En el cas de construir-se l'edificació auxiliar independent de la principal, haurà de deixar-se entre ambdues una separació mínima de 1,50 m comptats des dels punts més sortints d'ambdues edificacions.
- d). En cap cas les edificacions auxiliars podran situar-se en la línia oficial de carrer, si no que hauran de seguir la mateixa separació que l'edifici principal, a no ser que quedin totalment encastades totalment en el massís de terres.

10). Soterranis: Poden construir-se sempre i quan la seva superfície no sobrepassi la màxima ocupació permesa. La superfície dels soterranis no es computarà als efectes del càlcul de l'edificabilitat.

**Art. 100.** Ús específic: l'ús específic d'aquesta subzona serà el d'habitatge unifamiliar.

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt de l'extrem Est del Pla de la Torre aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 15 de novembre de 2000, s'introdueix la normativa corresponent a la clau 3a1).*

#### Edificació Aïllada c. Miramar (Clau 3a1).

Són d'aplicació els art. 99 i 100 de la normativa de les NN.SS. modificats per les següents prescripcions:

- 1). Intensitat: Es manté 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·lació: És la indicada a la documentació gràfica composta per la parcel·lació existent a la data de redacció d'aquest document (7uts) més 3 noves parcel·les de superfícies superiors a 600 m<sup>2</sup> al sud.  
2bis). Subdivisió de nova parcel·lació: s'admetrà la subdivisió jurídica de les 3 noves parcel·les en 4 unitats cadascuna indicades a la documentació gràfica, amb fronts de 9 m. Les laterals i 6 m. Les centrals, amb les condicions de projecte unitari d'edificació o compromís vinculant de fixació unitària d'alineacions anterior i posterior i de perfil de l'edificació, incloent alçada i pendents de coberta. No s'admet la subdivisió de la parcel·lació existent definida per les actuals propietats (7 uts).
- 3). Façana mínima: 6 m. Per a parcel·les centrals i 9 m. Per a parcel·les laterals d'agrupacions.
- 4). Ocupació màxima: Es fixa com l'actual a les parcel·les amb edificació existent; a les 3 de nova definició, la indicada a la documentació gràfica, definida per retranqueixos mínims de 3 m. A límits i profunditat màxima de 15 m. des del front a vial.

- 5). Alçada màxima de l'edificació 7,50 m , equivalents a pb + 1p.
- 6) Separacions: Es manté ( 3m. a vial i llindars)
- 7). Agrupacions: Es manté per a les 3 parcel·les de nova definició ( 4 edificis i 24 m. de façana d'edificació màxims); es fixa amb les característiques actuals a les 7 parcel·les edificades.
- 8). Volum màxim edificable: Es manté per a les 3 parcel·les de nova definició ( 2.800 m3 i 4 edificis; es fixa amb les característiques actuals a les 7 parcel·les edificades.
- 9). Edificacions auxiliars: No s'admeten
- 10). Soterranis: Poden construir-se segons es defineix a la documentació gràfica, ocupant l'espai sota l'edificació principal, més el posterior fins la profunditat indicada (20 i 23 m. ), amb separació mínima de 3 m. a límits de propietat i mantenint el mateix nivell superior de sostre. La seva superfície no computarà a efectes d'edificabilitat, i es destinaran a ús de garatge o auxiliar; no s'admetran activitats diferents a la de l'edificació principal.

Ús específic: Es manté el d'habitatge unifamiliar.

#### Zona de jardí privat d'Edificació Aïllada 3a1 (clau 3aJ)

Definició: Sòl urbà lliure d'edificació annex a Zona clau 3a1, de la mateixa titularitat.

Edificació i ús: No s'admet l'edificació de tipus principal o auxiliar. Es destinarà a jardí privat i podrà donar accés a dependències amb ús de garatge o auxiliar, en tot cas vinculat a sòl de Zona clau 3a1.

Parcel·lació: És la indicada a la documentació gràfica. Tindrà la mateixa titularitat que el sòl adjacent vinculat de clau 3a1. La nova parcel·lació es podrà subdividir juntament amb el sòl vinculat de clau 3a1, en les unitats indicades a la documentació gràfica.

Tanques.

Són d'aplicació els art. 73 i 74 per a la zona 3a1. Per a la zona 3aJ s'especifica: l'alçada màxima de tancament opac serà d'1m. La resta fins l'alçada màxima es podrà formar amb filat i elements vegetals.

\*\*\*\*

#### Art. 101. Edificació aïllada intensitat 2 (Clau 3b). Condicions d'edificació:

- 1). Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,9 m2t/m2s.
- 2). Parcel·la mínima. S'estableix en 300 m2.
- 3). Façana mínima 15 m.
- 4). Ocupació màxima 40%.

- 5). Altura màxima de l'edificació 7,50 m., equivalents a pb + 1p.
- 6). Separacions: 2 m a l'indars i 3 m al carrer La mesura de les separacions es prendrà a la projecció de l'edifici, incloent cossos sortints, escales exteriors i qualsevol mena de construcció que no tingui la qualificació d'auxiliar. Queden exclosos els ràfecs de vol inferior a 40 cm.
- 7). S'admeten els habitatges adossats, que hauran de constituir una unitat compositiva. En aquest cas la superfície de la parcel·la mínima serà el doble de la superfície mínima fixada en el punt 2 d'aquest article, és a dir 600m<sup>2</sup>.
- 8). El volum edificable serà de 4.000 m<sup>3</sup> per unitat compositiva.
- 9). Edificacions auxiliars. Poden construir-se edificacions auxiliars adossades a l'edifici principal formant una sola unitat compositiva o ben separades d'aquest, podent en aquest cas, adossar-se a la mitgera, amb una superfície màxima d'ocupació del 8%. Les dites construccions es regiran per les normes següents:
- a) El punt més elevat d'aquestes no sobrepassarà els 2,80 m., mesurats des del nivell natural del terreny.
  - b) Quan l'edificació auxiliar formi una sola unitat compositiva amb la principal, hauran de respectar-se les separacions exposades en l'apartat 6 del present article.
  - c) En cas de construir-se l'edificació auxiliar independent de la principal, haurà de deixar-se entre ambdues separació mínima d'1,50 m, comptats des dels punts més sortints d'ambdues edificacions.
  - d) En cap cas les edificacions auxiliars podran situar-se en la línia oficial de carrer sinó que hauran de seguir la mateixa separació que l'edifici principal, tret que quedin totalment encastades al massís de terres.
- 10). Soterranis. Poden construir-se sempre que superfície no sobrepassi la màxima de l'ocupació permesa. La superfície dels soterranis no es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat.

**Art. 102.**-L'ús específic d'aquesta subzona serà el d'habitatge unifamiliar o bifamiliar. S'admet l'ús comercial en planta baixa.

**Art. 103.**- Edificació aïllada, intensitat 3 ( clau 3c). Condicions de l'edificació.

- 1.) Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2.) Parcel·la mínima, s'estableix en 400 m<sup>2</sup>
- 3.) Façana mínima 15m.
- 4.) Ocupació màxima 40 %.
- 5.) Altura màxima de l'edificació 7.50 m, equivalents a pb + 1p.
- 6.) Separacions, 3 m a límits i 5 m al carrer. La mesura de les separacions es prendrà a

la projecció de l'edifici, incloent cossos sortints, escales exteriors i qualsevol mena de construcció que no tingui la qualificació d'auxiliar. Queden exclosos els ràfecs de vol inferior a 40 cm.

7). Els habitatges adossats no s'admeten.

8). El volum màxim edificable serà de 2.400 m<sup>3</sup>.

9). Edificacions auxiliars. Poden construir-se edificacions auxiliars adossades a l'edifici principal formant una sola unitat compositiva o be separades d'aquest, podent en aquest cas, adossar-se a la mitgera, amb una superfície màxima d'ocupació del 8%. Les dites construccions es regiran per les normes següents:

a)- El punt més elevat d'aquestes no sobrepassarà els 2,80 m. Mesurats des del nivell natural del terreny.

b)- Quan l'edificació auxiliar formi una sola unitat compositiva amb la principal, hauran de respectar-se les separacions exposades en l'apartat 6 del present article.

c)- En cas de construir-se l'edificació auxiliar independent de la principal, haurà de deixar-se entre les mateixes una separació mínima d'1,50 m., comptats des dels punts més sortints d'ambdues edificacions.

d)- En cap cas les edificacions auxiliars podran situar-se en la línia oficial de carrer sinó que hauran de seguir la mateixa reculada que l'edificació principal, tret que quedin totalment encastades al massís de terres.

10.- Soterranis. Poden construir-se sempre que la seva superfície no sobrepassi la màxima ocupació permesa. La superfície dels soterranis no es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat.

**Art. 104.-** Ús específic. L'ús específic d'aquesta subzona serà el d'habitatge familiar.

**Art. 105.-** Edificació aïllada intensitat 4 ( clau 3d ) Condicions de l'edificació.

1). Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,7 m<sup>2</sup>t/2s.

2). Parcel·la mínima, s'estableix en 400 m<sup>2</sup>.

3). Façana mínima 15 m.

4). Ocupació màxima 30 %.

5). Altura màxima de l'edificació 7.50 m. Equivalents a pb + 1p.

6). Separacions, 3 m a l'indars i 6 m al carrer. La mesura de les reculades es prendrà a la projecció de l'edifici, incloent cossos sortints, escales exteriors qualsevol mena de construcció que no tingui la qualificació d'auxiliar. Queden exclosos els ràfecs de vol inferior a 40 cm.

7). Els habitatges adossats no s'admeten.

8). El volum edificable serà de 2.000 m<sup>3</sup>.

9). Edificacions auxiliars. Poden construir-se edificacions auxiliars adossades a l'edifici principal formant una sola unitat compositiva o be separades d'aquest, podent adossar-se, en aquest cas a la mitgera, amb una superfície màxima d'ocupació del 8%. Les dites construccions es regiran per les normes següents:

a)- El punt més elevat d'aquestes no sobrepassarà els 2,80 m. Mesurats des del nivell natural del terreny.

b)- Quan l'edificació auxiliar formi una sola unitat compositiva amb la principal, hauran de respectar-se les reculades exposades en l'apartat 6 del present article.

c)- En cas de construir-se l'edificació auxiliar independent de la principal, haurà de deixar-se entre ambdues una separació mínima d'1,50 m,. Comptats des dels punts més sortints d'ambdues edificacions.

d)- En cap cas les edificacions auxiliars podran situar-se en la línia oficial de carrer, sinó que hauran de seguir la mateixa reculada de l'edifici principal tret que quedin totalment encastades al massís de terres.

10). Soterranis. Poden construir-se sempre que la seva superfície no sobrepassi la màxima ocupació permesa. La superfície dels soterranis no es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat.

**Art. 106.** -Ús específic. L'ús específic d'aquesta subzona serà el d'habitatge unifamiliar.

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt al límit ponent del nucli urbà de Vilanova d'Espoia aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 22 de setembre de 2005, s'introdueix la normativa corresponent a la clau 3e).*

#### Edificació aïllada intensitat 5 ( clau 3e )

##### Condicions de l'edificació:

1). Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,3 m<sup>2</sup>t/2s.

2). Parcel·la mínima, s'estableix en 1.200 m<sup>2</sup>.

3). Façana mínima 25 m.

4). Ocupació màxima 20 %.

5). Altura màxima de l'edificació 7.50 m. Equivalents a pb + 1p.

6). Separacions, 3 m a l'indars i 5 m al carrer. La mesura de les reculades es prendrà a la projecció de l'edifici, incloent cossos sortints, escales exteriors qualsevol mena de construcció que no tingui la qualificació d'auxiliar. Queden exclosos els ràfecs de vol inferior a 40 cm.

7). Els habitatges adossats no s'admeten.

8). El volum edificable serà de 2.400 m<sup>3</sup>.

9). Edificacions auxiliars. Poden construir-se edificacions auxiliars adossades a l'edifici principal formant una sola unitat compositiva o be separades d'aquest, podent adossar-se, en aquest cas a la mitgera, amb una superfície màxima d'ocupació del 8%. Les dites construccions es regiran per les normes següents:

a)- El punt més elevat d'aquestes no sobrepassarà els 2,80 m. Mesurats des del nivell natural del terreny.

b)- Quan l'edificació auxiliar formi una sola unitat compositiva amb la principal, hauran de respectar-se les reculades exposades en l'apartat 6 del present article.

c)- En cas de construir-se l'edificació auxiliar independent de la principal, haurà de deixar-se entre ambdues una separació mínima d'1,50 m,. Comptats des dels punts més sortints d'ambdues edificacions.

d)- En cap cas les edificacions auxiliars podran situar-se en la línia oficial de carrer, sinó que hauran de seguir la mateixa reculada de l'edifici principal tret que quedin totalment encastades al massís de terres.

10). Soterranis. Poden construir-se sempre que la seva superfície no sobrepassi la màxima ocupació permesa. La superfície dels soterranis no es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat.

Ús específic. L'ús específic d'aquesta subzona serà el d'habitatge familiar.

Condicions d'ús:

L'ús específic d'aquesta subzona serà el d'habitatge unifamiliar. L'ús d'aparcament serà obligatori a raó d'una plaça per habitatge com a mínim.

\*\*\*\*

#### Zona industrial ( Clau 4 )

**Art. 107.-** Definició. Comprèn aquesta zona aquells sòls urbans ocupats per usos o instal·lacions industrials que es troben situats en sectors estratègics del casc.

**Art. 108.-** Tipus d'Ordenació. El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

**Art. 109.-** Subzones. En funció de les condicions d'aprofitament urbanístic, dels tipus d'ordenació i de les condicions d'edificació i ús es distingeixen les següents subzones.

a) – Industrial intensitat 1 ( clau 4a).

b) – Industrial intensitat 2 ( clau 4b).

#### **Art. 110.-** Industrial intensitat 1 (clau 4a). Condicions de l'edificació.

1). Intensitat. La intensitat de l'edificació es fixa en 0,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2). Parcel·la mínima. S'estableix en 1.500 m<sup>2</sup>.

3). Façana mínima 25 m.

- 4). Ocupació màxima 60%.
- 5). Altura màxima de l'edificació 8 m. Queden exclosos d'aquesta limitació els elements tècnics de les instal·lacions com a xemeneies, sitges, etc., sempre que la superfície ocupada per aquests no sobrepassi el 5% de la superfície de la parcel·la.
- 6). Separacions, 5m. tant a la línia de carrer com als límits.
- 7). El volum màxim edificable serà 39.000 m<sup>3</sup>.
- 8). Edificacions auxiliars. Poden construir-se un màxim de dos habitatges per parcel·la, destinades a residència dels zeladors de la indústria. Les dites edificacions hauran de respectar les reculades establertes, computant la seva superfície tant pel que fa referència a la intensitat d'edificació com a l'ocupació.
- 9). Soterranis. Pot construir-se fins a un màxim de dos soterranis sempre que la seva superfície en planta no sobrepassi la màxima ocupació permesa. La superfície dels dits soterranis no es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat.

**Art. 111.- Ús específic:** L'ús específic d'aquesta subzona serà l'industrial sense limitació., excepció feta de les indústries declarades insalubres, nocives i perilloses.

**Art. 112.- Industrial intensitat 2 ( clau 4b ). Condicions de l'edificació**

- 1). Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la mínima. S'estableix en 650 m<sup>2</sup>.
- 3). Façana mínima 16 m.
- 4). Ocupació màxima 60%.
- 5). Altura màxima de l'edificació 8 m. Queden exclosos d'aquesta limitació els elements tècnics de les instal·lacions, com a xemeneies, sitges, etc. Sempre que la superfície ocupada per aquests no sobrepassi un 5% de la superfície de la parcel·la.
- 6). Separacions: 5 m a carrer i 3 m a llinars.
- 7). El volum màxim edificable serà de 5.000 m<sup>3</sup>.
- 8). Edificacions auxiliars. Pot construir-se un habitatge per parcel·la, destinades a residència dels zeladors de la indústria. Les dites edificacions hauran de respectar les reculades establertes, computant-se la seva superfície tant pel que fa referència a la intensitat d'edificació com a l'ocupació.
- 9). Soterranis. Pot construir-se fins a un màxim de dos soterranis sempre que la seva superfície en planta no sobrepassi la màxima ocupació permesa. La superfície dels dits soterranis no es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat.

**Art. 113.- Ús específic:** L'ús específic d'aquesta subzona serà l'industrial sense limitació, excepció feta de les indústries declarades no saludables, nocives i perilloses.

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt per a l'ampliació del sòl industrial al nucli de La Serra aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 21 de gener de 2004, s'introdueix la normativa corresponent a aquest àmbit de modificació).*

Zona:	Sòl urbà Industrial (volumetria específica)
Situació edificació:	Aïllada
Edificabilitat:	0.50 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup>
Ocupació:	50 %
Alçada màxima:	5.96 m.

Els usos i condicionaments de l'edificació de caràcter general que no es regulen es determinaran d'acord amb els articles 110, 111, 112 i 113 de la Normativa de Sòl Industrial de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Ajuntament de la Torre de Claramunt.

\*\*\*\*

#### Zona comercial ( clau 5 ).

**Art. 114.-** Correspon aquesta zona al sector en què els usos comercial i públic adquireixen gran preponderància sobre els altres de forma que arriba a tenir característiques pròpies d'aquesta funció, no obstant això, la dinàmica del terme municipal imposa la seva coexistència amb els habitatges.

**Art. 115.- Tipus ordenació:** El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

**Art. 116.- Subzones:** En funció de les condicions d'aprofitament urbanístic es distingeixen les següents subzones:

- a) Comercial intensitat 1 ( clau 5 a ).
- b) Comercial intensitat 2 ( clau 5 b ).

#### **Art. 117.- Comercial intensitat 1 ( clau 5a ). Condicions de l'edificació.**

La subzona comercial intensitat 1, té per objecte, dins les zones d'edificació aïllada (clau 3 ), assenyalar aquelles parcel·les on el destí comercial de la planta baixa sigui obligatori. L'edificació seguirà la mateixa tònica en quant a normativa que la subzona en la que estigui enclavada.

#### **Art. 118.- Comercial intensitat 2 ( clau 5b ). Condicions de l'edificació**

- 1). Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la Mínima. S'estableix en 400m<sup>2</sup>.
- 3). Façana mínima :15m.
- 4). Altura màxima de l'edificació 7,50 m. equivalents a pb + 1p.

5). Ocupació màxima 50 %.

6). Separacions. L'alineació de la façana coincidirà obligatòriament amb la línia de carrer. Les edificacions se separaran 3m. dels restants llindars. La mesura de les separacions es prendrà a la projecció de l'edifici, incloent cossos sortints, escala exteriors i qualsevol altre tipus de construcció. Queden exclosos els ràfecs de vol inferior a 40 cm.

7). El volum màxim edificable serà de 3.000 m<sup>3</sup>.

8). Soterranis. Poden construir-se sempre que la seva superfície no sobrepassi la màxima ocupació permesa.

**Art. 119.-Ús específic:** L'ús específic d'aquesta subzona serà el comercial, sent obligatori aquest destí a les plantes baixa i opcional a les plantes pis, que podran dedicar-se a més a més a habitatge unifamiliar.

#### Zona de protecció ambiental de monument ( clau 6 ).

**Art. 120.- Definició:** Correspon aquesta zona a aquells terrenys que, sent propietat privada, es troben pròxims a edificis representatius, estant dedicats a equipaments privats d'ús públic esportiu-recreatiu. Els dits terrenys responen a una situació de fet per la qual cosa precisen d'un especial control a fi d'evitar el deteriorament d'imatge dels edificis amb caràcter de monument.

**Art. 121.- Condicions de l'edificació:**

1). Intensitat. La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2). Ocupació màxima 5%.

3). Altura màxima de l'edificació 4 m. equivalents a planta baixa.

4). Separacions. No es permetrà cap tipus d'edificació a menys de 30 m de distància del monument.

5). El volum màxim edificable serà de 2.000m<sup>3</sup>.

6). No es computaran als efectes d'edificabilitat les obres que no suposin superfície coberta ( piscines, mini golf, picador, etc ). Les dites obres hauran d'adaptar la seva composició formal i estètica a les preexistències ambientals de la zona.

#### Edifici d'interès historic-artístic ( clau 7 ).

**Art. 122.- Definició:** la qualificació 7 correspon a aquells edificis que pel seu interès historic-artístic mereixen s'objecte d'una especial protecció. Són els següents: El conjunt format per l'església, el castell i les muralles de Torre de Claramunt, l'església romànica de S. Salvador a Vilanova d'Espoia.

**Art. 123.-** Les úniques obres permeses en aquests edificis seran les de conservació o restauració i les d'adecentament i enjardinament dels terrenys llindants compresos a la zona.

**Art. 124.-** Es conservaran els usos actuals dels citats edificis. En el seu defecte, haurien de destinar-se a usos de tipus públic d'acord amb l'entitat i caràcter dels mateixos.

## **6. Ordenació del sòl urbanitzable.**

**Art. 125.-** Disposicions generals:

- 1). En sòl urbanitzable, Aquestes Normes determinen els sistemes generals i indiquen les característiques dels sistemes locals, la concreció de finitiva dels quals correspon al Pla Parcial de cada sector d'acord amb els estàndards que s'acompanyen en la regulació de cada zona.
- 2). També es defineix en les Normes l'edificabilitat, el tipus d'ordenació i determinades condicions d'edificació que, en respecte d'allò que s'ha fixat en aquestes Normes, hauran de ser completades pels corresponents Plans Parcials.
- 3). Per a cada zona aquestes Normes assenyalen l'ús principal i els usos incompatibles. El corresponent Pla Parcial detallarà els usos, amb el respecte del que disposen aquestes Normes.
- 4). Aquestes Normes grafien a títol indicatiu el traçat viari del sector, comprès entre la zona industrial i la carretera de Torre de Claramunt a Capellades, per entendre's que la seva vinculació a la trama urbana ha de ser especialment contemplada, garantint-se així la continuïtat dels carrers fins a la carretera.

### **Zona desenvolupament residencial ( clau 8 ).**

**Art. 126.-** Definició: Aquesta zona comprèn els sòls urbanitzables per als quals aquestes normes preveuen un desenvolupament en edificació aïllada que, acollint les necessitats de primera i segona residència, s'adapta a les característiques de l'entorn natural.

**Art. 127.-** Tipus d'Ordenació: Serà el d'edificació aïllada.

**Art. 128.-** Condicions comunes de l'edificació.

- 1). Per sobre de l'altura reguladora només s'admetran xemeneies i antenes.
- 2). Es prohibeix la descomposició de la planta baixa en semisótan i entresòl.
- 3). El soterrani només podrà construir-se en la dimensió aïllada per la projecció de l'edificació principal.
- 4). Les edificacions auxiliars no podran superar una ocupació del 5% i la seva altura no podrà sobrepassar els 2,80m.

**Art. 129.-** Usos principals i usos incompatibles: L'ús principal serà el d'habitatge. Es considera ús incompatible l'industrial excepte els tallers sense molèstia per a l'habitatge, situats en planta baixa, amb una superfície màxima de 150 m<sup>2</sup> 2CV instal·lats. El nivell de soroll no sobrepassarà els 45 Db.

**Art. 130.-** Desenvolupament de les Normes, estàndards de reserves de sòl amb destí a sistemes locals.

En els plans parcials que necessàriament han d'aprovar-se sense caràcter previ a la urbanització i edificació hauran de cedir-se obligatòria i gratuïtament, com a mínim les que determina l'article 17 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament urbanístic. Els particulars estan obligats a cedir a l'administració actuant sòl en què es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Els percentatges que seran d'aplicació al total de la superfície ordenada, seran els següents:

- Vials i estacionaments públics .....14%
- Espais verds per a jardins i instal·lacions esportives públiques . 10%
- Dotacions educacionals ..... 10m<sup>2</sup>/habitatge.
- Altres dotacions .....6m<sup>2</sup> const/ habitatge.

**Art. 131.-**Aprofitament privat màxim. L'aprofitament privat màxim serà del 65%.

**Art. 132.-** Subzones: Als efectes d'establir una gradació d'índexs, a fi d'aconseguir unes condicions d'edificació idònies, es distingeixen tres subzones:

- a) Subzona de desenvolupament residencial intensitat 1 ( clau 8 a).
- b) Subzona de desenvolupament residencial intensitat 2 ( clau 8b ).
- c) Subzona de desenvolupament residencial intensitat 3 ( clau 8c ).

**Art. 133.-** Subzona de desenvolupament residencial intensitat 1. (Clau 8a). Condicions per al desenvolupament de l'edificació.

- 1). Intensitat. La intensitat neta màxima d'edificació es fixa en 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la mínima. S'estableix en 300 m<sup>2</sup>.
- 3). En les parcel·les serà possible inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 15m.
- 4). Ocupació màxima 40%.
- 5). Separacions: 2 m a llindars i 3 m a vials.
- 6). Es permetran l'habitatge adossat, en aquest cas la parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>.
- 7). Els Habitatges seran unifamiliars.
- 8). La densitat màxima d'habitatges es fixa en 22/ha.
- 9). L'índex d'edificabilitat brut o sectorial es fixa en 0,528 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Art. 134.- Subzona de desenvolupament residencial intensitat 2 ( Clau 8b ). Condicions per al desplegament de l'edificació.**

- 1). Intensitat. La intensitat neta màxima d'edificació es fixa en 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la mínima. S'estableix en 400 m<sup>2</sup>.
- 3). En les parcel·les serà possible inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 18m.
- 4). Ocupació màxima 30%.
- 5). Separacions, 3 m a llindars i 6 m a vials.
- 6). No es permetran els habitatges adossats.
- 7). Els habitatges seran exclusivament unifamiliars.
- 8). La densitat màxima d'habitatges per hectàrea es fixa en 16.
- 9). L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial es fixa en 0,38m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Art. 135.- Subzona de desenvolupament residencial intensitat 3 ( clau 8c ). Condicions per al desplegament de l'edificació.**

- 1). Intensitat. La intensitat neta màxima d'edificació es fixa en 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la mínima. S'estableix en 800 m<sup>2</sup>
- 3). En les parcel·les serà possible inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 20m.
- 4). Ocupació màxima 20%.
- 5). Separacions 5 m a llindars i 10 m a vials.
- 6). No es permetran els habitatges adossats.
- 7). Els habitatges seran exclusivament unifamiliars.
- 8). La densitat màxima d'habitatges per Ha es fixa en 8.
- 9). L'índex brut o sectorial es fixa en 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Zona de desenvolupament industrial ( clau 9 ).**

**Art. 136-** Definició: Aquesta zona comprèn els sòls urbanitzables destinats predominantment a activitats industrials que no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat, o susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc per a la salut i seguretat, tant el directe o personal com l'ambiental o de degradació del medi ambient.

**Art. 137.-** Desenvolupament de les Normes: estàndards de reserves de sòl amb destí a sistemes locals.

1). En els Plans Parcials que necessàriament hauran d'aprovar-se amb caràcter previ a la urbanització i edificació hauran de reservar-se els sòls per a sistemes locals d'acord amb els següents estàndards aplicats a la superfície total ordenada.

- Vials i estacionament públic ..... 20%.
- Espais verds per a jardins i instal·lacions esportives públiques. .... 10%.
- Dotacions públiques i socials i altres dotacions ..... 4%

2). A més de la cessió dels sòls resultants de l'aplicació dels estàndards assenyalats en el primer apartat d'aquest article, els propietaris afectats pel Pla Parcial hauran de cedir el 10% del restant aprofitament propi del sector.

**Art. 138.-** Tipus d'ordenació: Serà el d'edificació aïllada.

**Art. 139.-** Condicions per al desplegament de l'edificació.

- 1). Intensitat. La intensitat màxima neta d'edificació es fixa en 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2). Parcel·la mínima. S'estableix en 650 m<sup>2</sup>.
- 3). En les parcel·les haurà de ser possible inscriure un cercle de diàmetre mínim de 20m.
- 4). Ocupació màxima 60%.
- 5). Separacions, 3 metres a l·lindars i 5 metres a vials.
- 6). L'índex brut o sectorial es fixa en 0,39 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## **7. Ordenació Del Sòl No Urbanitzable.**

**Art. 140.-** Disposicions generals:

1). Usos incompatibles amb caràcter general. Amb independència de què es disposa per a cada tipus de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable els usos següents usos:

- a)- Hoteler.
- b)-Comercial.
- c)-Magatzems, excepte els directament relacionats amb explotacions agropecuàries i forestals.
- d)- Oficines.
- e)- Industrial.

2). En els sòls qualificats com no urbanitzables, queden en tot cas prohibides les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb el que preveuen els articles 94 i 96 de la Llei del Sòl.

3). Es prohibeix l'obertura de nous camins o sendes, fins i tot agrícoles o rurals, a no ser en execució de plans acollits a la legislació urbanística o agrària.

**Art. 141.-** Classificació: aquestes Normes Subsidiàries classifiquen el sòl no urbanitzable en els següents tipus:

- a)- Indústria existent al camp ( clau 10 ).
- b)- Sòl rústic lliure ( clau 11 ).
- c)- Reserves forestals ( clau 12 ).
- d)- Sòl rústic d'interès agrícola permanent ( clau 13 ).
- e)- Sòl rústic d'interès ecològic paisatgístic ( clau 14 ).
- f)- Sòl de servitud o reserva i protecció ( clau 15 ).

#### Indústria existent al camp ( clau 10 )

**Art. 142.-** Definició: Aquesta zona té per objecte la legalització d'indústries tradicionals o de nova creació situades en terrenys rústecs, permetent el seu creixement vegetatiu, i al propi temps, a través de l'ordenació total del terme proposada per aquestes Normes, impedir-la nova aparició de situacions semblants.

**Art. 143.-** Condicions per al desplegament de l'edificació.

- 1). Es permetran les obres de reforma i modernització.
- 2). Es permetran les obres d'ampliació sempre que el volum de l'ampliació no superi el 50% d'allò que s'ha construït en el moment de l'aprovació de les presents Normes.
- 3). L'ús del sòl haurà de ser industrial.

*(D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt relativa a l'enllaç viari amb Capellades i nou límit de sòl urbà aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 17 de novembre de 1999, s'introdueix la normativa corresponent a aquest àmbit de modificació).*

Sòl d'indústria existent al camp ( clau 10 )

Són d'aplicació els articles 142 i 143 de la Normativa Urbanística de les NN.SS.

Les noves construccions es situaran dins les àrees assenyalades a, b, c al plànol d'ordenació 0.5 del document de modificació.

L'ampliació total màxima d'edificació es quantifica en 7.285 m<sup>2</sup> d'ocupació, amb alçada màxima de 8 m. A l'àrea c es permetrà una implantació de 1.200 m<sup>2</sup> d'ocupació màxima.

Es permetrà, complementàriament a l'ampliació, la substitució amb enderroc d'edificació existent, sense augment d'ocupació o volum anteriors; la nova edificació es podrà situar en àrees ocupades per l'antiga, o en les assenyalades a, b, i c.

No es permetrà la parcel·lació de les propietats existents en el moment d'inici de tramitació de l'expedient de modificació.

\*\*\*\*

Sòl rústic lliure ( clau 11 ).

**Art. 144.-** Definició: Comprèn els sòls no urbanitzables que per la seva situació i condició d'erms no precisen una especial protecció, permetent-se edificacions o instal·lacions rurals aïllades, sense que en cap cas el dit assentament pugui arribar a configurar un nucli de població.

**Art. 145.-**Règim general:

1). Poden construir-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se al medi rural.

2) Hauran de respectar-se les prescripcions sobre edificabilitat i condicions d'edificació que s'estableixen en els apartats b i c de l'article següent.

3). Les corresponents autoritzacions han de tramitar-se d'acord amb el que preveu l'article 43 de la Llei del sòl, essent necessari justificar la utilitat pública o l'interès social de la iniciativa, sent preceptiu el tràmit de la dita declaració.

4). Poden construir-se edificacions i instal·lacions de caràcter agrícola, forestal o ramader, adaptades a les següents condicions.

a)- Hauran de complir-se les distàncies que a nucli de població i a d'altres instal·lacions determini per a cada cas, la Conselleria d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

b). Aprovació per part de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, del projecte tècnic.

c)- La distància mínima de l'edificació respecte l'indar serà de 15 metres.

d)- L'altura màxima de l'edificació serà de 7,50 m.

e)- Els paraments exteriors hauran d'acabar-se, com a mínim, mitjançant arrebossament.

f)- Es permet la construcció d'un habitatge annex a la instal·lació de caràcter agrícola, forestal o ramadera, que conservarà les mateixes separacions i altura màxima que l'edificació principal. Les corresponents autoritzacions hauran de tramitar-se d'acord amb el que disposa l'Article 43.3 de la Llei del Sòl.

**Art. 146.-** Règim específic de la construcció d'habitatges. Poden així mateix construir-se habitatges unifamiliars per a quina autorització s'han d'observar les condicions següents:

1). Tramitació a través del procediment previst en l'article 43.3 de la Llei del Sòl.

2). L'edificació ha de respondre al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

3). No existir perill que es formin nuclis de població.

4). Als efectes de fixar l'anterior condició i amb la finalitat de regular els requisits de l'edificació, s'assenyalen les següents determinacions vinculants:

a) la superfície mínima de la finca per permetre l'edificació d'un habitatge unifamiliar serà com a mínim de 50.000 m<sup>2</sup> ( 5 ha. ).

- b) L'altura màxima serà de 7,50 m.
- c) La separació mínima respecte dels llandars serà de 10 m.

5). Per a la concessió de la corresponent llicència d'obres serà requisit indispensable aportar certificat registral sobre la indivisibilitat d'aquelles finques la superfície de les quals no sigui, com a mínim, igual a 10 ha.

**Art. 147.-** Les edificacions existents només podran ser objecte d'obra de reforma, reparació, o ampliació que no superin el 20% del volum existent en la data d'aprovació d'aquestes Normes.

#### Reserves forestals ( clau 12 ).

**Art. 148.-** Definició: Comprenen les masses d'arbrat susceptibles d'explotació forestal, d'acord amb les normes establertes a l'efecte pel Ministeri d'Agricultura.

**Art. 149.-** Règim general:

- 1). Només es permeten les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal.
- 2). Es prohibeixen les tals d'arbres que no responguin a plans d'explotació forestal pertinentment autoritzats pel Ministeri d'Agricultura, havent-se d'assegurar en tot cas, per raons d'interès urbanístic, la permanència de les masses forestals. Serà preceptiva l'obtenció de llicència municipal.

**Art. 150.-** No s'admet la construcció d'habitatges al sòl de reserva forestal.

**Art. 151.-** Les edificacions existents només podran ser objecte d'obres de reforma, reparació o ampliació, que no superin el 20% del volum existent en la data d'aprovació d'aquestes Normes.

**Art. 152.-** Condicions particulars d'ús.

- 1). Es prohibeixen absolutament les activitats extractives i els moviments de terres i anivellacions.
- 2l. Es prohibeixen els usos següents:
  - a) Sanitari-assistencial.
  - b) Educatiu.
  - c) Recreatiu.
  - d) Esportiu.
  - e) Sociocultural i religiós.
  - f) Residencial .

Sòl rústic d'interès agrícola permanent. ( clau 13 ).

**Art. 153.-** Definició: Comprèn els sòls no urbanitzables que pel seu especial valor agrícola es preserven completament de processos d'instal·lació o d'edificació que no presentin característiques totalment compatibles amb el seu actual destí agrícola i que poguessin arribar a construir nuclis de població.

**Art. 154.-** Règim jurídic:1). Poden construir-se edificacions i instal·lacions de caràcter agrícola, forestal o ramader, adaptades a les condicions següents:

- a) Aprovació per part de la Conselleria d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya del projecte tècnic.
- b) Hauran de complir-se les distàncies que a nuclis de població i a altres instal·lacions determini, per a cada cas, la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- c) La distància mínima de l'edificació respecte a límits serà de 15 metres.
- d) L'altura màxima de l'edificació serà de 7,5 metres.
- e) Els paraments exteriors hauran d'acabar-se com a mínim mitjançant arrebossament.
- f) Es permet la construcció d'un habitatge annex a la instal·lació de caràcter agrícola, forestal o ramadera, que conservarà les mateixes separacions i altura màxima que l'edificació principal. Les corresponents autoritzacions han de tramitar-se d'acord amb el que disposa l'article 43.3 de la Llei del Sòl.

2). Queda prohibit qualsevol altre tipus d'edificació o d'instal·lació, destinades a altres usos i activitats. Les mateixes no podran ser autoritzades ni tan sols amb caràcter provisional.

3). La superfície de la finca afecta l'edificació familiar haver de ser com a mínim de 50.000 m<sup>2</sup>, ( 5Ha.), havent d'acreditar-se registralment la seva edificabilitat.

4). L'altura màxima de l'edificació serà de 7,50m.

5). Les edificacions i instal·lacions existents només podran ser objecte d'obres de reforma, reparació i ampliació, sempre que no superin el 20% del volum construït en el moment d'aprovació d'aquestes Normes.

**Art. 155.-** Condicions particulars d'ús:

1). Queden absolutament prohibides les activitats extractives.

2). A més dels usos incompatibles regulats en les disposicions generals per a tot el sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits els usos següents:

- a) Sanitari-assistencial.
- b) Educatiu.
- c) Recreatiu.
- d) Esportiu.
- e) Sociocultural i religiós.

Sòl rústic d'interès ecològic - paisatgístic ( clau 14 ).

**Art. 156.-** Definició: Constitueixen aquesta zona boscos i espais lliures naturals les característiques físiques dels quals els fan mereixedors d'una especial conservació, de manera que en un futur poguessin convertir-se en parcs públics naturals.

**Art. 157.-** Règim jurídic: 1). Els únics elements permesos són els de tipus mobiliari, adequat a les característiques de l'entorn, com a bancs, papereres, etc. S'autoritzarà també la construcció d'itineraris peatonals senyalitzats, prèvia aprovació en ambdós casos del corresponent expedient pel procediment assenyalat en l'article 43.3 de la Llei del Sòl.

2). L'edificació existent només podrà ser objecte d'obres de reforma i reparació que no increment del volum construït en la data d'aprovació de les presents Normes.

3). Queden absolutament prohibides les activitats extractives i la tala d'arbrat.

Sòl de servitud o reserva i protecció ( clau 15 ).

**Art. 158.-** Definició: Comprèn els sòls qualificats com no urbanitzables amb la finalitat de protecció de traçat del ferrocarril i vialitat primària així com per a la reserva del sòl per a la millora del traçat d'aquesta. També inclou aquesta zona els sòls destinats a la protecció de les lleres públiques i el pas de línies elèctriques d'alta tensió.

**Art. 159.-** Subzones. En funció de les distintes finalitats ressenyades en l'article precedent aquest tipus de sòl ha estat qualificat en 3 subzones:

- a) Sòl de protecció de lleres ( clau 15 a ).
- b) Sòl de protecció i servitud del sistema viari i ferroviari ( clau 15 b ).
- c) Sòl de protecció de serveis ( clau 15 c ).

**Art. 160.-** Règim general. Els sòls delimitats per aquestes Normes podran destinar-se a utilitzacions agropecuàries i forestals, sense que es permeti edificar, excepte instal·lacions professionals que no impliquin usos d'habitatge, indústria i la resta d'usos declarats incompatibles amb el sòl no urbanitzable.

### III ALTRES DISPOSICIONS .

#### 1. Disposicions transitòries.

**Art. 161.-** Els edificis i usos situats en sòls reservats a sistemes i contraris als mateixos i els disconformes amb aquestes Normes queden fora d'ordenació únicament quan per raó del planejament hagin de donar lloc a l'expropiació, a la cessió gratuïta o bé a l'enderrocament de l'edifici.

**Art. 162.-** Les edificacions anteriors a aquestes Normes que sobrepassin les condicions d'edificabilitat establerts en aquesta Normativa ( especialment altura, profunditat i ocupació ) i no afectats per allò que s'ha preceptuat en l'article anterior, podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les seves condicions higièniques o estètiques. Els augments de volum es regiran per les determinacions d'aquestes Normes. Quan haurà de fer-se amb subjecció a les condicions d'edificació establertes en aquesta Normativa.

#### 2. Regulació Específica de la Urbanització Pinedes de l'Armengol.

*D'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt del sector Pinedes de l'Armengol aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 6 de novembre de 1991 el sistema d'actuació per compensació previst canvia al de **cooperació**.*

**Art. 163.-** La urbanització Pinedes de l'Armengol queda qualificada com a zona urbana en disposar de :

- a) Serveis bàsics.
- b) Cessions de vials i espais públics.
- c) Informe tècnic de la Conselleria de Sanitat en el sentit de permetre l'evacuació de les aigües residuals per mitjà de fosses sèptiques, donades les característiques geològiques del terreny.
- d) Hi ha un total de 890 cases construïdes.

**Art. 164.** 1). La situació de fet en la que es troba Pinedes de l'Ermengol exigeix, no obstant això, la redacció d'un projecte d'urbanització.

2). El dit projecte podrà ser redactat per iniciativa privada o, en el seu defecte, pel Municipi, si no s'ha iniciat la redacció d'aquest dins els sis mesos següents a l'aprovació definitiva de les presents Normes.

**Art. 165è.-** Serà indispensable per a la concessió de llicència d'obres acompanyar als projectes el disseny de la corresponent fossa sèptica adequada a les necessitats particulars de cada edificació.

**Art. 166.-** 1). Per part de l'Ajuntament es procedirà a una inspecció dels sistemes d'evacuació d'aigües residuals existents amb vista a esmenar les possibles deficiències, adaptant-les a allò que s'ha especificat en la present Normativa.

2). A l'efecte i en desplegament d'aquesta es crearà una ordenança específica.

**Art. 167.-** *(Suprimit d'acord amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de la Torre de Claramunt aprovada definitivament per la CUB en l'acord de data 17 de març de 1999).*

### **3. Ordenances Higiénic-Sanitàries, de seguretat i de Disseny de l'Edificació.**

**Art. 168.-** Superfície útil. Es defineix com “ superfície útil ” o habitable, la superfície de sòl compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai.

L'habitatge tindrà una superfície útil o habitable tal que a cada persona del programa funcional els corresponguin divuit metres quadrats ( 18 m<sup>2</sup> ), el cas de programa de dues persones, i deu metres quadrats ( 10 m<sup>2</sup> ) a cada persona que excedeixi de dos en altres programes més amplis.

**Art. 169.-** Condicions especials de l'habitatge. Les condicions espaials mínimes amb independència del tipus de programa funcional seran les del quadre núm.. 1 S'exceptuen aquells programes funcionals iguals o inferiors a 3 persones que es justifiquin degudament. En aquest cas s'atendrà als mínims de les Normes Tècniques de Disseny dels habitatges socials.

**Art. 170.-** Altures. L'altura lliure mínima de l'habitatge serà de 2,50 m. excepte per a espais complementaris ( banys, corredors, etc. ) que podrà disminuir-se a 2,20 m.

No es considerarà superfície habitable a aquella situada sota altures lliures inferior a 1,50 m.

**Art. 171.-** Compartimentació d'espais. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb l'única limitació que els dormitoris i els lavabos seran sempre recintes independents amb separació fixa o mòbil, excepte en el programa de dues persones en què el dormitori serà també incorporable a la resta d'espais, a excepció de banys i neteja.

**Art. 172.-** Buits de Pas. L'ample lliure mínim dels fulls dels buits de pas serà:

- accés habitatge, i estar o menjador-estar no inferior a 825mm.
- accés en interior no inferior a 725mm.
- accés banys no inferior a 625mm.

**QUADRE Nº 1**

Dependència	Superfície mínima	Dimensió crítica	Observacions
Estar	14 m2	Inscripció d'un cercle de 2,80 m	Ample mínim contacte amb façana
Estar-Menjador	16 m2	Ídem.	Ídem.
Estar-Menjador-Cuina	22 m2	Ídem.	Ídem.
Cuina-menjador	10 m2	--	Ample mínim estant de treball 50 cm. Espai lliure en contacte amb estant de treball mín. 90 cm.
Cuina	6 m2	--	Ídem.
Dormitori individual	6 m2	1,80 m ample mínim	Inclòs armari encastat si l'hagués
Dormitori doble	8 m2	2,40 m si els llits en paral·lel. 1,90 si llits un al costat de l'altre.	Ídem.
Dormitori conjugal	10 m2	Inscripció d'un cercle de 2,60 m	Ídem.

**Art. 173.-**Buits per a la il·luminació i ventilació. Els espais destinats a estança, menjador, cuina i dormitori tindran buits per a il·luminació natural, practicables i de superfície transparent o translúcida.

La superfície dels buits de ventilació serà, almenys, igual a 1/8 de la superfície en planta dels recintes corresponents. No obstant això, els buits per a il·luminació i ventilació tindran les mínimes següents:

<b>Destí dels espais</b>	<b>M2</b>
Cuines, trasters i habitacions d'armaris de 5 a menys de 10 m2	1,00
Cuines, trasters i habitacions d'armaris, dormitoris despatxos, menjadors i sales d'estar de 10 a menys de 14 m2	1,25
Dormitoris i despatxos de 6 a menys de 10 m2	1,25
Cuines trasters i habitacions d'armaris, dormitoris despatxos menjadors i sales d'estar de més de 14 m2	1,75
Lavabo addicional o excusat	0,25
Lavabo	0,40

L'habitatge tindrà, almenys, un espai d'ús comú menjador-estar o menjador ( que no podrà ser la cuina si és independent ) amb obertura sobre l'espai exterior definit pel planejament urbanístic ( vials, places, patis d'illa, etc ),

L'habitatge disposarà d'un conducte d'extracció de bafs a la cuina, amb sortida a la coberta o part superior de l'edifici.

S'admetran:

- a) Ventilacions per conducte d'acord amb les normes tècniques de “ Instal·lacions de salubritat: Ventilació “, aprovades per l'Ordre de 2 de juliol d'1.975.
- b) Sistemes de ventilació forçada per mitjans mecànics que garanteixin un cabal mínim d'extracció de 30 m<sup>3</sup>/h.
- c) Ventilació per badius en què sigui inscriptible com a mínim un cercle de 0,70 m. diàmetre.

**Art. 174.-** Il·luminació i ventilació de les escales.

Les escales tindran il·luminació lateral directa en l'espai de cada planta, a través de patis de ventilació o de llums o per façana mitjançant obertures d'un metre quadrat ( 1 m<sup>2</sup> ) de superfície mínima.

S'exceptua del que disposa el paràgraf anterior la planta baixa en tot cas, i les dues últimes, quan l'escala tingui il·luminació i ventilació zenital.

**Art. 175.-** Vestíbul. El vestíbul tindrà un ample mínim d'1,10 m.

**Art. 176.-** Corredors. Els corredors tindran un ample mínim de 0,90 m., admetent-se estrangulacions aïllades d'un mínim de 0,80 m.

**Art. 177.-** Corredors interiors. Els corredors interiors a l'edifici però exteriors a l'habitatge o les escales d'accés, tindran com a mínim un ample d'1,20 m.

**Art. 178.-** Lavabo. Cada habitatge independent posseirà, com a mínim, un lavabo, compost de dutxa, lavabo i inodor, l'accés del qual pugui tenir lloc sense passar per dormitoris ni cuines. Si l'accés hagués d'efectuar-se a través del menjador o de la cuina-menjador, haurà de quedar separat de les dites peces per un local amb doble porta. En els habitatges amb un sol dormitori es podrà accedir al lavabo a través del dormitori.

**Art. 179.-** Escales d'ús comú. L'ample total mínim de les escales d'ús comú i accés a diversos habitatges serà de 0,90 m. Així mateix 0,90 m. serà la dimensió mínima per als replans de l'escala. Els replans d'accés a cada habitatge tindran un mínim de 0,26 m d'empremta i com a màxim 0,19 m de contraempremta. En trams corbs els 0,26 m. d'empremta es mesuraran a 40 cm. del passamans.

**Art. 180.-** Patis tancats. L'altura H del pati es mesurarà des del nivell de paviment dels habitatges més baixos quins locals obrin a ell, fins a la línia de coronació superior de la fàbrica del parament frontal considerat.

El quadre següent determina les dimensions mínimes requerides:

Dependència que obre al pati		Superfície del pati
Dormitori – menjador	0,40H x 0,40H	2,70 x 2,70
Cuines, cuina-menjador	0,36H x 0,36H	2,50 x 2,50
Escala i altres usos	0,30H x 0,30H	2,00 x 2,00

Un costat del pati corresponent a paràmetres amb buits de dormitori o menjador podrà reduir-se fins a un mínim de 2,50 m. a condició que la superfície del pati resultant s'incrementi en la mateixa proporció en què disminueix el costat del pati respecte al primitiu.

Els patis situats a les mitgeres dels edificis compliran les anteriors condicions considerant-se com a parament cec la línia de paret mitgera, o bé, es podrà considerar com a pati únic mancomunat pertanyent a dues edificacions confrontants, si es formalitza per a això escriptura pública adequada.

Cap pati tindrà la consideració d'espai exterior.

**Art. 181.-** Garatge-Estacionament. La previsió de places per a aparcaments o garatge aparcament serà obligada en el cas d'habitatges plurifamiliars i agrupacions d'habitatges. La proporció mínima serà d'una plaça per cada habitatge. En el cas d'habitatges inferiors a 100 m<sup>2</sup> construïts, només s'exigirà una sola plaça cada 120 m<sup>2</sup> construïts d'habitatge.

Cada plaça de garatge disposarà d'un espai mínim de 2,20 x 4,50m. S'admet un 25% de places de 2,00 x 4,00 m. L'altura mínima admesa serà de 2,20m.

Els espais d'accés garantirán un correcte funcionament.

**Art. 182.-** Aïllaments. Els tancaments de façana i mitgeres que quedin al descobert en edificis destinats a habitatges, garantirán com a mínim un aïllament tèrmic de coeficient de transmissió no superior a 1,1 Kcal/m<sup>2</sup> x h x °C, així com una protecció adequada contra humitats.

Haurà de preveure's l'aïllament tèrmic d'anàloga eficàcia en els paràmetres dels patis de llums i de ventilació i als exteriors de les caixes d'escala. Així mateix, s'establirà l'adequada protecció acústica per a l'aïllament dels habitatges contigus. La dita protecció serà, com a mínim, l'equivalent a una paret de quinze centímetres ( 0,15 m ) de maó buit, emblanquinat per les seves dues cares.

**Art. 183.-**Plantes baixes habitables. Perquè les plantes baixes puguin ser habitables en edificis sense soterrani, s'exigirà sota el paviment o solat una base formada per un

mínim impermeable de formigó de quinze centímetres ( 0,15 m. ) i un drenatge de grava d'altres quinze centímetres ( 0,15 m. ) sota aquest, o si no n'hi ha, es deixarà una cambra d'aire ventilada, d'un mínim de quinze centímetres ( 0, 15 ) d'altura.

**Art. 184.-Escombraries.** El local per a l'emmagatzemament temporal d'escombraries, serà obligatori reservar-ho en edificis plurifamiliars. Tindrà una capacitat de recollides de residus sòlids de com a mínim 4 l./habitant i dia. Dimensió mínima d'1,60 m. en un dels seus costats.

El local podrà substituir-se per armaris per a les galledes en espais lliures destinats a jardí, projectats formant part del conjunt d'ordenació i elements de tancament, però no sobrepasant en més d'1,25 m. la cota d'espai lliure en la que se situïn. En el cas d'agrupacions d'habitatges, serà obligatori projectar els dits armaris. En tot cas, els locals i els armaris de dipòsit d'escombraries hauran de comptar amb ventilació suficient per evitar que produeixin dolentes olors.

El recorregut dels residus sòlids des de l'habitacions dels armaris fins al punt de recollida pel servei urbà, serà el més curt i directe possible.

**Art. 185.-** Els edificis que es construeixin dins l'àmbit territorial d'aquestes Normes, hauran de disposar dels dispositius de prevenció d'incendis previstos en la NTE-IPF-74, les disposicions de la qual, a tots els efectes, tindran consideració d'annex a les presents Normes.

**La Torre de Claramunt, maig de 1986**

**L'Arquitecte Municipal.**

---

Diligència, per fer constar que el present text normatiu de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de La Torre de Claramunt es correspon a la traducció al català del text de la versió refosa aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió 15 d'octubre de 1986 als efectes de la seva íntegra publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb l'establert al Decret Legialatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

I perquè així consti als efectes oportuns, lliuro la present amb el Vist i Plau de l'Alcalde a La Torre de Claramunt, 15 DE MAIG DE 2006.

Vist i Plau.  
L'Alcalde

Lluís Colau Asensio.  
Secretari.