



Segona Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació EIX HERRERA - ESCORXADOR

NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1 Determinacions normatives.
- 3.2 Fitxa del "Annex Normatiu de Desenvolupament i Execució del Sòl Urbà" del Pla general referent a la **UA-84 "Eix Herrera"**.
- 3.3 Fitxa del "Annex normatiu de Desenvolupament i Execució del sòl urbà" del Pla general referent al sector de millora urbana **PMU- "Pacheco"**

3.1 DETERMINACIONS NORMATIVES

La normativa del Pla general estableix la subdivisió del sòl d'execució directa, no condicionat al planejament derivat, en zones i sistemes que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.

Concretament, pel que fa a la regulació del sòl privat, el Pla general fixa diferents zones en funció del usos i les tipologies edificatòries, deixant pel desenvolupament posterior la creació, si escau, de subzones que regulin detalladament les diferents ordenacions proposades.

Les determinacions normatives en l'àmbit d'aquesta Modificació puntual del Pla general, diferenciaran les que regulen les condicions de desenvolupament i execució del polígon de gestió de la **Unitat d'Actuació UA-84 "Eix Herrera"**, de les que regulen les condicions de desenvolupament del **sector del Pla de millora PMU-"Pacheco"**.

I en un altre ordre, les condicions com ordenació directe de la qualificació E-V dins el recinte de l'Escorxador.

Per tant, a continuació es descriu la normativa general, la regulació de les subzones creades i, finalment, la fitxa normativa que regula el desenvolupament de la UA-84 "Eix Herrera" i del sector de desenvolupament PMU-"Pacheco".

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Qualificació

1. La qualificació de les zones del sòl privat, així com la dels sistemes del sòl públic estarà d'acord al que s'assenyala en el plànol d'ordenació "O.1 Qualificació."
2. L'edificació de tot l'àmbit de Modificació s'ordenarà en base a la Zona 3b Zona d'edificació amb volumetria específica, i que d'acord a l'article 319.2 de la NU PG, pel seu desenvolupament, es crea la subzona 3b35 amb subíndex 3b35 hpp* o 3b35*, per recollir les diferents modalitats de règim d'habitatge.

REGULACIÓ DEL SÒL PÚBLIC

Article 2. Sistema d'Espais Lliures. Clau V

1. S'identifiquen amb la clau V configurant els nous passeigs i itineraris de connexió amb l'Escorxador i el nou equipament públic.
2. Es mantindran les amplades grafiades en el plànol d'ordenació "O.2. Ordenació detallada".
3. Pel que fa al règim, titularitat i condicions d'ús s'estarà a lo establert als articles 248, 249 i 250 del Pla general.
4. Es seguiran els criteris per la urbanització de l'espai lliure que es descriuen en les fitxes de desenvolupament.

Article 3. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E

1. Aquest sistema inclou el sòl d'ús i domini públic destinat a equipaments de caràcter públic.
2. El sòl corresponent a aquest Sistema d'Equipaments Comunitaris, es delimita en el plànol de qualificació O.1, assignant-los l'ús de destí; Eed per centres educatius o Esc per centre cultural o associatiu.
3. Les condicions d'edificació i urbanització del centre educatiu del carrer Prat de la Riba:
 - a) El sostre s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament docent tenint en compte la seva integració volumètrica amb els nous edificis de l'entorn.
 - b) L'alineació de la façana de l'escola al carrer Prat de la Riba és obligatòria i es mantindrà el gest en contacte amb la franja de zona verda, d'acord al plànols d'Ordenació O.1 i O.2.
 - c) L'ocupació màxima de l'edificació s'establirà d'acord a les necessitats funcionals educatives, procurant mantenir el màxim d'espai lliure per la instal·lació de pistes esportives i àrea arbrada.
4. Pel que fa a règim i titularitat de l'equipament s'estarà a lo establert a l'article 275 i 276 de les NNUU del PG.

Article 4. Sistema compartit. Clau E-V

1. En el recinte de l'Antic Escorxador, es contempla la coincidència de funcions corresponents al sistema d'Espais Lliures i al sistema d'Equipaments Comunitaris, clau E-V, grafiat en el plànol d'Ordenació "O.1 Qualificació", d'acord a l'art. 215. "Identificació de sistemes" de les NU del PG.
2. El sòl qualificat amb clau E-V en l'àmbit de l'Antic Escorxador, comportarà una proporció del 20% de sòl per espais lliures i el 80% de sòl per a equipaments, clau E-V20%.

Article 5. Sistema Viari

- a) Mantenim el contingut normatiu de la qualificació de Sistema Viari, clau C regulada a les NU del Pla general vigent, Títol V, Cap. III, Secció segona, articles 223 a 231.
- b) S'adaptaran les noves alineacions de la vialitat, per ampliació de carrers, grafiades en la proposta d'ordenació.

REGULACIÓ DEL SÒL PRIVAT

Article 6. Unitats Mímines de Projecte

Són l'instrument per desenvolupar els paràmetres i condicions de les zonificacions establertes en aquesta ModPG, i definir les característiques dels projectes edificatoris que garantiran la coherència arquitectònica del sector. Es delimiten dos unitats mínimes de projecte pel sòl privat de les illes senceres, UMP-1 a l'illa II i UMP-2 a l'illa III, que es regeixen pels criteris generals següents:

1. Les Unitats Mímines de Projecte (UMP) distribueixen en el sòl privat l'aprofitament assignat en quant a sostre i els diferents usos admesos (terciari i les diferents modalitats d'habitatge lliure, concertat i protegit) segons les determinacions de les zonificacions establertes.
2. Les Unitats Mímines de Projecte garantiran per illes un projecte arquitectònic unitari.
3. Mitjançant les UMP, es podran reajustar les volumetries de l'ordenació d'acord a les alternatives establertes en els plànols de la sèrie O.3 "Ordenança gràfica".
4. Amb la finalitat de optimitzar la funció urbanística de les UMP's, es tramitaran preferentment en simultaneïtat amb la reparcel·lació del sector, i podran ser tant d'iniciativa pública com privada sempre seguint el procediment establert a l'article 97 del Pla General.
5. Les parcel·les orientatives en aquesta ModPG i coincidents amb la unitat de zona, es poden subdividir en parcel·les més petites ajustades a les unitats mínimes edificatòries que resultin del desenvolupament coherent de les UMP, sempre tenint en compte el caràcter comunitari dels aparcaments per tal de garantir un correcte funcionament del subsòl i evitar la proliferació d'accessos rodats. Aquesta operació si es fa posteriorment a la reparcel·lació es resoldrà amb una OJC (operació jurídica complementària)

Article 7. Determinacions i paràmetres de desenvolupament de les Unitats Mímines de Projecte

1. L'aprofitament, es desglossa a partir de les 2 Unitats Mímines de Projecte delimitades amb el sòl privat de les illes II i III de la Unitat d'actuació, grafiades en el plànol d'ordenació "O.1 Qualificació".
2. Per cada UMP es determina un sostre màxim terciari i un sostre màxim residencial, destinat a habitatge d'acord al quadre de característiques de l'apartat 5 d'aquest article. Es fixa la localització concreta de l'habitatge protegit amb una subzona específica 3b35 hpp*, mentre que l'habitatge de preu concertat anirà combinat amb l'habitatge lliure (3b35*) o amb el protegit (3b35 hpp*). La seva localització definitiva es concretarà al projecte de reparcel·lació amb l'ajuda de les Unitats mínimes de projecte.
3. Els plànols d'ordenació són normatius i complementaris a la informació del quadre de característiques de l'apartat 5 d'aquest article.
4. La densitat final màxima d'habitatges complirà els paràmetres de densitat establerts pels següents mòduls:

Habitatge lliure.....	85 m2 sostre
Habitatge concertat.....	80 m2 sostre
Habitatge protecció pública.....	75 m2 sostre
5. Quadre resum normatiu pel desenvolupament de cada UMP:

FITXA UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE UMP-1

Sòl Privat d'ús privat	3.944 m ²
Sòl Privat d'ús públic i/o comunitari orientatiu	1.003 m ²
Total	3.634 m²

Edificabilitat neta 3,56 m² st/m²s

Sostre terciari	3.119 m ² st
Sostre habitatge lliure i concertat	10.923 m ² st*
Total	14.042 m² st

Densitat d'habitatges lliures (HII)	1 habitatge/85 m ^{2st}
Densitat d'habitatges concertats (Hcon)	1 habitatge/80 m ^{2st}
Nombre màxim d'habitatges UMP-1	130 habitatges**

* La localització de sostre de cada tipus es concretarà en la reparcel.lació i en la UMP-1

** Prevaldrà el nombre màxim d'habitatges de la UA per sobre d'aquest paràmetre, permetent traslladar habitatges entre les 2 UMP's

Reserva estacionament (1)

(1) El nombre de places del quadre es reajustarà d'acord al nombre d'habitatges de la UMP-1

	COTXES					MOTOS	BICIS		
	habitatge	Com/Ter	subtotal	30%	Total		habitatge	habitatge terciari	total
UMP	1pl/hab	1pl/50m2		increment		0,5 pl/hab	2 pl/hab	1pl/100m2	
UMP1	130	62	192	57	249	65	260	31	291

FITXA UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE UMP-2

Sòl Privat d'ús privat	3.131 m ²
------------------------	----------------------

Edificabilitat neta 3,63 m² st/m²s

Sostre terciari	3.131 m ² st
Sostre habitatge protegit	3.691 m ² st
Sostre habitatge lliure i concertat	4.555 m ² st*
Total	11.377 m² st

Densitat d'habitatges lliures (HII)	1 habitatge/85 m ^{2st*}
Densitat d'habitatges concertats (Hcon)	1 habitatge/80 m ^{2st*}
Densitat d'habitatges protegits (Hpp)	(1 habitatge/75 m ^{2st})
Nombre màxim d'habitatges UMP-2	103 habitatges

* La localització de sostre de tipus d'habitatge lliure, concertat i protegit en les unitats de zona, així com nombre d'habitatges es concretarà en la reparcel.lació i en la UMP-2. En aquest sentit, el límit de les dues unitats de zona, si escau, es podrà reajustar

** Prevaldrà el nombre màxim d'habitatges de la UA per sobre d'aquest paràmetre, permetent traslladar habitatges entre les 2 UMP's

Reserva estacionament (1)

(1) El nombre de places del quadre es reajustarà d'acord al règim i nombre d'habitatges de la UMP-2

	COTXES					MOTOS	BICIS		
	habitatge	Com/Ter	subtotal	30%	Total		habitatge	habitatge terciari	total
UMP	1pl/hab	1pl/50m2		increment		0,5 pl/hab	2 pl/hab	1pl/100m2	
UMP2	103	62	165	50	215	52	206	31	237

Article 8. Zonificació del sòl privat

Les condicions de parcel·lació, edificació i usos de les zones privades quedaran regulades per les subzones de nova creació 3b35* i 3b35 hpp* creades específicament per l'ordenació de l'Eix Herrera d'aquesta Modificació puntual de Pla general:

- "Subzona 3b35* d'edificis singulars tipus 35 per habitatges lliures, amb possibilitat de combinar-los amb concertats".
- "Subzona 3b35 hpp* d'edificis singulars tipus 35 per habitatges de protecció pública, amb possibilitat de combinar-los amb concertats".

La diferència única entre les dues subzones residencials és el règim d'usos dels habitatges, amb la finalitat de cohesionar cadascuna de les dues subzones amb el sostre establert per habitatges de règim concertat, en la quantitat que se'n derivi de la reparcel·lació per cadascuna de les subzones.

Article 9. Zona 3b. Subzona 3b35* Edificis Singulars tipus 35 "Eix Herrera" per habitatge lliure i concertat i 3b35 hpp* per habitatge protegit i concertat.

1. Aquest article quedarà absorbit dins les Normes de PG com article 309. 11 bis Subzona 3b35: "Eix Herrera", substituïnt el article que es va crear amb la primera Modificació "Eix Herrera".
2. Correspon als blocs lineals d'edificació privada residencial de les dues illes (illa II i III) de l'àmbit de la Unitat d'actuació UA-84 "Eix Herrera".
3. El desenvolupament d'aquesta subzona s'efectuarà obligatòriament a partir del desenvolupament de les Unitats Mínimes de Projecte establertes, d'acord als articles 6 i 7, i s'estarà en allò que pertoqui, als paràmetres d'aquest article 9 i criteris de disseny de l'article 10.
4. La distribució del sostre en cada una de les subzones, segons els diferents usos i règim d'habitatges és la següent:

	Superfície	Stuació	Sostre	Sostre	Sostre	Sostre	Sostre	Sostre
	subzona		Hll	Hcon	Hpp	Residencial	Terciari	total
Subzona 3b35*	3.944	Illa II	10.283	640	-	10.923	3.119	14.042
	1.439	Illa III	3.350	1.205	-	8.246	3.131	11.377
Subzona 3b35 hpp*	1.692	Illa III	-	-	3.691	-	-	-
	7.075		13.633	1.845	3.691	19.169	6.250	25.419

5. La distribució del sostre per habitatge concertat, així com el nombre d'habitatges i sostre terciari de cada subzona, es concretarà en el marc de les Unitats mínimes de projecte i/o reparcel·lació i en aplicació de les alternatives d'ordenació establertes en l'Ordenança gràfica i sense sobrepassar els paràmetres màxims d'aquesta ModPG.
6. La superfície de les subzones de l'illa III podran reajustar-se entre elles, per tal d'admetre els paràmetres urbanístics màxims establerts resultants de l'aplicació de les alternatives d'ordenació establertes en l'ordenança gràfica.

7. Condicions de parcel·lació de la zona 3b35* i 3b35 hpp* Eix Herrera

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 58	Els espais privats de servitud d'ús públic i/o comunitari, així com els drets de vistes o d'altres que es puguin derivar de la formalització de l'edificació s'inscriuran en les parcel·les resultants.
Parcel·la mínima	Art. 60	300m2 Les UMP podran reajustar o subdividir les parcel·les

		de la reparcel·lació en coherència amb les unitats edificatòries que resultin i el correcte funcionament dels aparcaments.
Front mínim de parcel·la	Art. 61	-
Fons de parcel·la	Art. 62	No es defineix
Fondària mínima de parcel·la	Art. 63	No es defineix

8. Condicions de l'edificació de la zona 3b35* i 3b35 hpp* Eix Herrera

8.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 3b35* i 3b35 hpp*

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art. 68	Segons plànols d'ordenació O.1. Qualificació i O.2b Ordenació detallada
Rasant de l'alineació de carrer	Art. 69	---
Rasant de carrer	Art. 70	---
Amplada de vial	Art. 71	Segons plànols d'ordenació O.2b Ordenació detallada
Alçada reguladora referida al carrer	Art. 73	Segons plànols d'ordenació sèrie O.3 Ordenança Gràfica
Punt aplic. AR referida al carrer	Art. 74	Segons plànols d'ordenació sèrie O.3 Ordenança Gràfica
Nombre de plantes referit al carrer	Art. 75	Segons plànols d'ordenació sèrie O.3 Ordenança Gràfica
Planta baixa referida al carrer	Art. 76	Segons plànols d'ordenació sèrie O.3 Ordenança Gràfica

8.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b35* i 3b35 hpp*

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	Art. 80	---
Coeficient d'edificabilitat neta	Art. 81	---
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art. 82	La que en resulti de la geometria dels perímetres i nombre de plantes establerts en l'ordenació i alternatives de l'Ordenança gràfica, aplicats a la parcel·la, sense sobrepassar els màxims de les fitxes UMP de l'article 7 d'aquesta normativa.
Densitat màxima d'habitatges neta	Art. 85	La que es deriva d'aplicar les següents superfícies d'habitatge al sostre residencial següent: Hpp = 75 m2/habitatge Hcon = 80 m2/habitatge Hll = 85 m2/habitatge El nombre màxim de les dues subzones és de 233 habitatges
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 86	La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la. L'edificació per sobre de la planta soterrani s'adaptarà a l'ordenació i alternatives d'ordenació establertes en els plànols d'Ordenança Gràfica.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 87	El sòl lliure d'edificació queda especificat als plànols d'ordenació, tindrà consideració de sòl privat d'ús públic i/o comunitari i s'urbanitzarà en continuïtat amb la vialitat i l'espai lliure de l'entorn.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 89	La que es defineixi al projecte de reparcel·lació i Unitats Mímines de Projecte.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art. 90	---
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art. 91	---
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art. 92	---
Tanques	Art. 95	Es podran col·locar per temes de seguretat únicament per tancar

		el passatge interior de l'illa II. Les alçades i materials es determinaran en la UMP-1.
Adapt. tograf. i mov. de terres	Art. 96	---
Unitat mínima de projecte	Art. 97	<p>S'estableix una Unitat mínima de Projecte per cadascuna de les illes plantejades, d'acord al plànol d'ordenació O.1.</p> <p>La finalitat de tramitar la UMP és la d'assegurar un projecte arquitectònic que garanteixi el correcte funcionament dels diferents usos assignats i unifiqui la imatge exterior de les edificacions.</p> <p>Les UMP podran reajustar les profunditats edificables, volums i cossos sortints, amb els marges definits a l'Ordenança Gràfica i amb la finalitat de contribuir a una arquitectura de qualitat i distribuir racionalment l'edificabilitat amb tipologies d'habitatge concretes respectant, en qualsevol cas, la intencionalitat de l'ordenació prevista.</p> <p>A tals efectes, no computen edificabilitat, els porxos, els cossos sortints oberts i els patis de llums i ventilació superiors a 3 metres d'amplada.</p> <p>Les UMP es regeixen per la regulació dels art. 6 i 7 d'aquesta normativa, i seguint els criteris de disseny establerts a l'article 10.</p> <p>Les UMP's es presentaran per la totalitat dels propietaris de cada illa i definiran les unitats d'edificació que podran executar-se independentment.</p>

8.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b35* i 3b35 hpp*

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art. 98	Segons plànols d'ordenació
Edificació principal i edificació auxiliar	Art. 99	No s'admet cap tipus de construcció auxiliar ni element afegit.
Planta baixa	Art. 100	No es permet ús d'habitatge en planta baixa. S'haurà de respectar la localització dels porxos definits en l'Ordenança gràfica i s'adaptaran a la flexibilitat establerta..
Planta soterrani	Art. 101	El nombre màxim de plantes podrà ser si fos necessari i les característiques del terreny ho permeten, superior a tres plantes.
Plantes pis	Art. 102	-
Planta coberta	Art. 103	Les cobertes seran planes. Les instal·lacions de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales, etc) s'inclouran dins un volum que, a efectes d'acabat, tindrà la consideració de façana i la coberta haurà de garantir bon aspecte.
Planta sotacoberta	Art. 104	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	Art. 105	Per sobre d'aquest volum sols podran sobresortir els elements d'acabat de coberta dins d'un gàlib que guardi les condicions de "planta coberta"
Regles sobre mitgeres	Art. 106	---
Cossos sortints	Art. 107	S'admeten els cossos sortints oberts que, indicativament es grafien en els plànols d'Ordenança gràfica, ocupant parts de les façanes. En els cossos sortints no s'admet cap tipus de construcció auxiliar ni element afegit: coberts, armaris prefabricats, barbacoes, pèrgoles, tancaments d'alumini, afegits de bruc, etc.
Elements sortints	Art. 108	
Patis de llum	Art. 109	---
Composició de façana	Art. 110	Les UMP's definiran el tractament de façanes i es valdran de les normes establertes a l'Ordenança Gràfica O.3b i O.3c i amb l'esperit dels plànols d'imatge orientatius P.2a i P.2b.

9. Condicions d'ús de la zona 3b35* i 3b35 hpp*

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç Petit PEC	Comerç mitjà MEC	Comerç gran GEC	Comerç territorial ECS
Incompatible	Dominant i prohibit en PB	Incompatible	Compatible	Compatible (6)	Compatible (6)	Compatible (6)	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Condicions generals:

- Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.
- En general es destinarà un 10% del sostre dels establiments a magatzem, a efectes de minorització del nombre d'operacions de càrrega i descàrrega. Només es dispensarà en aquelles activitats tipus oficines o similars que ho justifiquin degudament

Condicions particulars:

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem

(3) Resten condicionats a que les operacions de càrrega i descàrrega dels locals de l'illa II, s'hauran de produir obligatòriament pel passatge interior, i les de l'illa III pel carrer Viladomat o carrers transversals.

(4) Només s'admeten a les plantes soterrani

(5) Condicionats a les condicions generals definides anteriorment

(6) La **superfície de venda comercial** quedarà condicionada d'acord a la nova legislació sectorial d'equipaments comercials DLL 1/2009 al següent:

-Fins menys de 800 m2 en petits establiments comercials (PEM)

-Entre 800 i fins menys de 1300 m2 per mitjans establiments comercials (MEC)

-Entre 1300 i fins menys de 2500 m2 per grans establiments comercials (GEC)

No s'admeten establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m2

9.1 Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b35 i 3b35*

Regulació particular de l'ús d'aparcament	Es preveurà la reserva de places d'aparcament (cotxes, motos i bicicletes) , derivada dels criteris d'aplicació de les NNUU del Pla general i del decret de mobilitat generada d'acord al modulatge del següent quadre:				
RESERVES MÍNIMES APARCAMENTS ZONES 3b35 i 3b35*					
COTXES			MOTOS	BICIS	
habitatge	comercial	+30% increment	habitatge	habitatge	terciari
1pl/hab	1pl/50m2	del total places mínimes	0,5 pl/hab	2 pl/hab	1pl/100m2

Article 10. Criteris pel disseny dels edificis i els nous habitatges:

Criteris i condicions a exigir als habitatges de nova creació que s'han de tenir en compte, segons sigui el cas tant en fase de elaboració de les Unitats Mínimes de Projecte, com en la redacció dels projectes d'edificació.

1. Es prioritari desenvolupar els habitatges garantint la ventilació creuada. S'admeten altres tipus de distribucions justificades per la forma i fondària dels edificis (especialment als blocs de fondària 16m).
2. Per tots els habitatges es preveurà un espai per estendre la roba a l'interior de l'habitatge. Aquest espai es dissenyarà protegit de les vistes.
3. No s'admet cap ús als cossos sortints que no siguin els propis de terrassa vinculada a l'habitatge. En aquest sentit no es pot fer servir aquest espai per l'ús de l'apartat anterior, d'estenedor de roba, ni tampoc per ubicar, en general cap element tècnic: calderes, acumuladors, antenes, etc.
4. A les façanes, porxos i en general en cap lloc visible des de l'exterior, no s'admet cap pas d'instal·lacions vistes.
5. En els cossos sortints oberts no es permetrà cap tipus de tancament o element afegit tipus suplement de bruc, malles de plàstic o metàl·liques, tancaments d'alumini o similars, armaris prefabricats, barbacoes o similars, etc. Aquest aspecte es dirà a l'atorgament de la llicència d'obres com a condició expressa a fer constar en la declaració d'obra nova pel coneixement dels usuaris finals.
6. Pels terrats, en cas d'un aprofitament privatiu, les baranes es retiraran un promig de tres metres del pla de façanes.
7. En el cas dels badalots i de les instal·lacions a les cobertes (plaques solars, maquinària aire condicionat, sortides evacuació fums, estenedors comunitaris, etc.) la Unitat Mínima de Projecte preveurà la seva localització i el seu tractament formal per reduir el seu impacte visual.
9. A les plantes baixes, pels usos terciaris, el disseny de façana ha de preveure l'espai per a la col·locació de rètols. Fora d'aquests espais no s'admetrà cap tipus de retolació. Aquest aspecte s'haurà de resoldre a la tramitació de la Unitat Mínima de Projecte.
10. Els espais porxats previstos, en principi, es resoldran sense pilars. En cas que per qüestions tècniques o formals sigui necessària la seva ubicació, aquesta s'haurà de fer constar a la Unitat Mínima de Projecte amb el vist-i-plau dels Serveis Tècnics.
11. Les estacions transformadores i altres elements tècnics de les companyies subministradores, obligatòriament hauran de situar-se dins dels edificis. Els tancaments d'aquests espais hauran d'estar integrats a les façanes. La seva ubicació es farà constar a les Unitats Mínimes de Projecte.
12. Els aparcaments en principi seran únics per cada Unitat Mínima de Projecte i els accessos s'integraran al màxim amb l'edificació. S'evitaran els accessos pel carrer Herrera i carrer Pacheco. La localització concreta dels accessos i mida dels aparcaments haurà de constar a la UMP.
13. Pel disseny dels habitatges s'estarà als criteris i condicions mediambientals determinades a les ordenances municipals i a la legislació vigent.

3.2 FITXA "ANNEX NORMATIU DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ" DEL PLA GENERAL REFERENT A LA UA-84 EIX HERRERA

ANNEX NORMATIU. Execució del Sòl Urbà

UA-84 "EIX HERRERA "

a. Àmbit

Inclou l'àmbit delimitat entre la plaça Fiveller i l'Escorxador, limitats pels carrers Josep Sabater, Herrera, Pacheco, Prat de la Riba, Floridablanca i Antoni Viladomat.

- La superfície total de la Unitat d'Actuació és de 23.906 m2.

b. Objectius:

- Millorar la permeabilitat del barri completant una seqüència d'espais lliures articulats en l'entorn de Can Gassol i l'Escorxador.
- Configuració d'un nou teixit d'usos mixtes residencials-terciaris que fomenti la dinàmica comercial al carrer Herrera i entorn.
- Obtenir les cessions de sòl necessàries per a obtenir un equipament públic escolar en el barri.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per sistemes, així com les superfícies i percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquesta unitat d'actuació i el destí del sostre per règim d'habitatge i nombre d'habitatges seran els següents:

UA-84 "Eix Herrera"		100,00 %	18.619
SÒL PÚBLIC		62,00 %	11.544
Sistema d'Espais Lliures	V	19,62 %	3.653
Sistema d'Equipaments	E	22,56 %	4.200
Vialitat	C	19,82 %	3.691
SÒL PRIVAT		38,00 %	7.075

APROFITAMENT PRIVAT

L'edificabilitat màxima de la UA-84 és de 25.419 m2 de sostre, dels quals el 75,41% són per usos residencials i el 24,59% per a usos terciaris.

El nombre màxim d'habitatges de la UA-84 és de 233 habitatges, els quals es distribuïran d'acord al percentatge de reserva per règim protegit (20%), concertat (10%) i lliure (70%) i amb el paràmetre de densitat establert en les fitxes de les UMP's.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les dues subzones següents:

- **Subzona 3b35*** "Zona d'edificacions singulars tipus 35 Eix Herrera" per règim combinat d'habitatge lliure i concertat.
- **Subzona 3b35 hpp*** "Zona d'edificacions singulars tipus 35 Eix Herrera" per règim combinat d'habitatge protegit i concertat.

	Superfície	Stuació	Sostre	Sostre	Sostre	Nombre	Sostre	Sostre	Sostre
	subzona		HII	Hcon	Hpp	habitatges	Residencial	Terciari	total
Subzona 3b35*	3.944	IIIa II	10.283	640	-	130	10.923	3.119	14.042
	1.439	IIIa III	3.350	1.205	-	49+54	8.246	3.131	11.377
Subzona 3b35 hpp*	1.692	IIIa III	-		3.691				
	7.075		13.633	1.845	3.691	233	19.169	6.250	25.419

1. Les subzones 3b35 estan creades especialment per l'ordenació residencial-terciària dels carrers Herrera i Viladomat dins la Unitat d'actuació UA-84. La única diferència entre les dues subzones 3b35* i 3b35 hpp* és la modalitat en el règim d'habitatges.
2. Les condicions completes per la regulació de les subzones 3b35 queden detallades en aquesta normativa de la Modificació de PG i gràficament en els plànols d'ordenació del mateix document. Es respectaran les superfícies de sòl privat afectades de servitud per a ús públic.
3. No s'admeten habitatges en planta baixa.
4. Previ a la llicència d'edificació i en coherència i/o simultàniament amb la reparcel·lació, es tramitaran les UMP-1 i UMP-2 Unitat mínima de projecte, delimitades en el plànol d'ordenació O.1 i d'acord a lo establert en aquesta normativa i especialment als articles l'article 6,7 i 10 d'aquestes normes.

d. Condicions de gestió i execució:

- La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per cooperació.
- Les càrregues de transformació del sòl, són les establertes per la unitat d'actuació 84, les reserves per habitatge de règim protegit i assequible, apartat 2.5 de la Memòria; cessió de 10% d'aprofitament urbanístic, apartat 2.6 de la Memòria; obres d'urbanització, apartat 2.8 de la Memòria; tot això en les termes establerts en l'apartat 2.7 "Condicions de gestió i desenvolupament" de la Memòria d'Ordenació.
- El projecte d'urbanització del sòl públic resoldrà les següents consideracions:
 1. El projecte d'urbanització de la UA-84, comprendrà les superfícies de vials, espais lliures i les superfícies de sòl privat definides amb servitud d'ús públic, que s'urbanitzaran en continuïtat, que també aniran a càrrec del polígon. Veure l'abast a la imatge de l'apartat 2.8 "Càrregues d'urbanització" de la Memòria.
 2. La xemeneia industrial catalogada quedarà integrada en l'ordenació formant part de l'espai lliure públic i el projecte d'urbanització inclourà el cost de la intervenció.
 3. Les obres d'urbanització inclouran les intervencions en la vialitat del polígon i de l'entorn que se'n desprenen de l'estudi de mobilitat.
 4. La urbanització de l'espai lliure públic tindrà un tractament de superfície adequat per l'ús de saló de l'escola i preveurà la col·locació d'espècies arbòries.

e. Règim transitori d'edificació i usos:

D'acord als articles 70 i 71 i 119 de la Llei d'Urbanisme, i en virtut de l'article 54 i 55, s'estableix en aquesta Modificació de Pla general, el següent règim transitori:

1. L'aprovació inicial de la Modificació puntual "Eix Herrera-Escorxador", representa per la UA-84, d'acord als art. 70 i 71 de la LUC, la denegació de qualsevol llicència de parcel·lació, d'obres, ús o activitat situada en qualsevol parcel·la del sector en el termini màxim de dos anys. Igualment les llicències quedaran suspeses des de l'aprovació definitiva d'aquest planejament, d'acord a l'art. 119 de la LUC, fins a l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.
2. No obstant, les edificacions existents dins el polígon que presentin un bon estat de conservació i responguin a un elevat grau de consolidació, s'aplicaran els criteris de l'article 51 del NU PG "Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació".
3. L'aplicació d'aquest règim transitori, no suposarà cap dret, als propietaris, d'exclusió de sòl en les Unitats mínimes de projecte delimitades en l'ordenació, que en qualsevol cas podran delimitar unitats d'edificació independents per la substitució de l'edificació.
4. Per tal de garantir la seguretat i l'interès públic de l'àmbit, i atès que una bona part es troba amb edificacions, bàsicament industrials, obsoletes o en desús, si és necessari efectuar el seu enderroc avançadament, aquest es podrà efectuar tenint en compte que les despeses de l'enderroc i les indemnitzacions que corresponguin s'inclouran en el projecte de reparcel·lació. Els solars que quedin sense edificar s'hauran de tancar a la via pública i garantir seguretat.

3.3 FITXA "ANNEX NORMATIU DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ" PEL SECTOR DE MILLORA URBANA PMU- "PACHECO"

a. Àmbit

- Inclou l'àmbit delimitat entre el carrer Pacheco, Herrera, Prat de la Riba i el recinte de l'Antic Escorxador.
- La superfície total del sector és de 5.287 m².

b. Objectius:

- Illa de compliment de l'ordenació de Eix Herrera, amb nou teixit d'usos mixtes residencial-terciari que s'adeqüi al caràcter residencial del conjunt.
- Garantir la cessió d'espais lliures per tal de comunicar l'entorn Herrera amb el recinte d'equipaments de l'Antic Escorxador.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Condicions bàsiques de desenvolupament

- El coeficient d'edificabilitat bruta és de 1,52 m²st/m²s.
- L'edificabilitat privada màxima del sector és de 8.070 m² de sostre, dels quals el 81,59% són per usos residencials i el 18,41% per a usos terciaris.
- Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

PMU - "Pacheco"	100,00 %	5.287
SÒL PÚBLIC mínim	32,21 %	1.703
Espais lliures mínims	27,20 %	1.438
Ampliació vialitat	5,01 %	265
SÒL PRIVAT màxim	67,79 %	3.584
Zona 3b	67,79 %	3.584

Determinacions fonamentals de desenvolupament

- El pla de millora urbana garantirà un pas ampli des del carrer Pacheco fins la nova biblioteca situada dins l'àrea d'equipaments de l'Antic Escorxador.
- El Pla de millora haurà de garantir amb la nova alineació de l'edificació, les amplades globals dels carrers inclosos dins el sector.
- L'ordenació de l'edificació fomentarà la permeabilitat entre els volums edificats, des del carrer Pacheco.

El sòl d'aprofitament privat, s'ordenarà segons les disposicions de la zona:

- Zona d'edificació amb volumetria específica. Clau 3b.
- Les condicions de parcel·lació, edificació i ús, seran les que determina el Títol V de les NU del Pla general. No obstant això, el Pla de millora urbana crearà la subzona adient per absorbir les condicions particulars de la nova ordenació.
- Les superfícies d'aprofitament privat d'aquest sector i el destí del sostre per règim d'habitatge i nombre d'habitatges seran els següents:

El sostre residencial reservarà els següents percentatges per cada tipus de règim:

Habitatge protegit Hpp	20% sostre
Habitatge concertat Hcon	10% sostre

Densitat màxima	80 hab
Sostre màxim ús residencial	6.584
Sostre màxim ús terciari	1.486
Sostre màxim PMU	8.070

d. Condicions de gestió :

- El sector es desenvoluparà pel sistema de Reparcel·lació per Compensació Bàsica, i el Pla especial delimitarà si escau, les Unitats d'actuació necessàries per la seva execució.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris hauran d'assumir les càrregues de transformació del sòl, establertes pel sector PMU-Pacheco que són les que se'n deriven de les reserves per habitatge de règim protegit i assequible, apartat 2.5 de la Memòria; cessió de 10% d'aprofitament urbanístic, apartat 2.6 de la Memòria; obres d'urbanització, apartat 2.8 de la Memòria; tot això en les termes establerts en l'apartat 2.7 "Condicions de gestió i desenvolupament" de la Memòria d'Ordenació.

e. Règim transitori :

Mentre no es redacti el Pla de millora urbana, regiran en termes generals les condicions definides per als Sectors de Remodelació 5 d'acord a l'article 154 del Pla general, pel qual les autoritzacions es regiran per un règim transitori particular:

1. Es permeten canvis d'estructura parcel·lària sols amb la finalitat d'agrupar o addicionar per aconseguir una parcel·la més gran.
2. Es permetran obres de reparació, renovació, manteniment i conservació i inclús d'ampliació dins els paràmetres d'edificabilitat establerts per la zona 2a (2m2st/m2s) del PG1996.
3. Es permetran ampliacions de les activitats existents o implantació de noves activitats que s'ajustin a la regulació d'usos de la zona 2a, excepte l'ús de comerç al detall.
4. Amb consonància amb l'apartat 1 no es permeten fraccionaments de les activitats actuals.
5. En el cas de substitució del 50% de l'edificació consolidada, s'haurà de tramitar el Pla de millora urbana PMU-Pacheco.
6. Per tal de garantir la seguretat i l'interès públic de l'àmbit, i atès que part es troba amb edificacions, bàsicament industrials, si és necessari efectuar el seu enderroc avançadament, aquest es podrà efectuar. Els solars que quedin sense edificar s'hauran de tancar a la via pública i garantir seguretat.
7. Les millores que es produeixin en les edificacions i activitats, per les intervencions permeses en aquest règim transitori, no seran motiu d'indemnització en la reparcel·lació.

Mataró, 19 de febrer de 2010

Servei de Desenvolupament Urbà

Margarita Bertran i Serra
arquitecta