

## Annex 4: Sòl urbanitzable delimitat

### Sectors amb planejament aprovat

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTORS AMB PLA PARCIAL APROVAT		PP2
<b>DENOMINACIÓ:</b> SUD VALLDAN		
<b>ÀMBIT:</b> Comprèn els terrenys situats a l'oest del casc urbà de la ciutat, al sud del Pg. de la Valldan, i envolta l'actual camp de futbol de Berga.		
<b>OBJECTIUS:</b> Consolidar el creixement del barri de la Valldan amb usos residencials i comercials. Garantir la connectivitat viària de la zona sud-est de la Valldan. Completar l'equipament esportiu.		
<b>SUPERFÍCIE:</b> 84.310,52 m <sup>2</sup>		

Sòl d'aprofitament privat	Sostre residencial edificable	Cessions per sistema viari	Cessions per sistema d'espais lliures i de serveis tècnics	Cessions per sistema d'equipaments	Sòl públic	Número habitatges
42.539,44 m <sup>2</sup>	63.233,00 m <sup>2</sup>	18.596,29 m <sup>2</sup>	8.532,97 m <sup>2</sup>	14.641,82 m <sup>2</sup>	41.771,08 m <sup>2</sup>	395

CESSIONS	50%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,75 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
DENSITAT BRUTA MÀXIMA	50 habitatges/Ha

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Les tipologies edificatòries proposades amb els seus usos i alçades són les següents:

- Residencial bifamiliar (clau V.7):** habitatges bifamiliars o unifamiliars aïllades i aparellades que formin una unitat de composició; superfície mínima de parcel·la 300m<sup>2</sup> i façana mínima de 10m; alçada màxima B+2 equivalent a 9m; planta soterrani podrà ocupar un 10% més que la superfície de la PB; coberta inclinada amb pendent màxima del 35%; espais de parcel·la no ocupats per l'edificació es destinaran a jardí, no podrà estar pavimentada en més d'un 50%; projecte unitari per a cada conjunt de dos habitatges aparellats.
- Residencial unifamiliar en filera (clau V.3):** habitatges unifamiliars entre mitgeres formant fileres de volumetria específica; superfície de parcel·la i façana determinades en els plànols; profunditat edificable serà de 12m en plantes pis i de 15m en planta baixa; alçada màxima B+2 equivalent a 9m; planta soterrani podrà ocupar un 10% més que la superfície de la PB; coberta inclinada amb pendent màxima del 35%; espais de parcel·la no ocupats per l'edificació es destinaran a jardí, no podrà estar pavimentada en més d'un 50%.
- Residencial plurifamiliar (clau V.9):** blocs d'edificació plurifamiliar aïllada, envoltada de jardí; ús residencial i d'oficines a totes les plantes; volumetria específica definida en els plànols; alçada màxima B+4+SC equivalent a 15m per als blocs residencials i de 15,80m per als blocs amb planta baixa comercial; pendent de coberta 40%; espai resultat sota coberta i altura lliure superior a 1,60m serà habitable; espais de parcel·la no ocupats per l'edificació es destinaran a jardí, no podrà estar pavimentada en més d'un 50%.

**SISTEMA D'ACTUACIÓ:** Sistema de actuació per compensació bàsica.

**ALTRES DETERMINACIONS:** Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 18 de juny de 2002.

**III. ORDENANCES:**

**Art. 1.** En tot allò no regulat en les ordenances d'aquest Pla Parcial, regiran les Ordenances del Pla General d'Ordenació de Berga.

**a) DEFINICIONS GENERALS**

**Art. 2.** Línia oficial de carrer.-

És la que resulta de la determinació de les alineacions, d'acord amb la xarxa viària acabada, i assenyalat el límit entre els espais destinats a carrers i a les illes d'edificació, parcel·les o solars.

Les tanques definitives s'atendran a les alineacions i rasants aprovades oficialment, i els edificis s'hauran de construir dins de la superfície determinada per les línies autoritzades d'acord amb allò regulat en aquestes ordenances.

**Art. 3.** Illa.-

Denominem illa la superfície de sòl delimitat per alineació de viabilitat contigua.

**Art. 4.** Parcel·la.-

Entenem per parcel·la el tros de sòl resultant de la divisió de les illes d'edificació i que ve limitada per les línies oficials dels vials i les parcel·les contigües.

**Art. 5.** Façana mínima.-

És la distància mínima que dona a vial i que pertany a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la dona a dos vials contigus formant cantonada o xamfrà, n'hi haurà prou que tal condició es compleix en qualsevol dels fronts de vial.

**Art. 6.** Línia d'edificació.-

Es aquella que assenjala el límit a partir del qual es podran bastir edificacions, dins de les illes, d'acord amb el que hi ha establert per a cada una de les zones en què es divideix el Sòl Urbà. Aquestes línies d'edificació poden o no coincidir, indistintament, amb les línies oficials de carrers o amb les de parcel·lació.

**Art. 7.** Superfície edificable en planta.-

És la que figura grafiada en plànols d'ordenació o la que resulta d'aplicar sobre la total àrea d'illa, parcel·la o solar, el tant per cent d'ocupació admès com a màxim a cada zona o illa dins del perímetre format per les línies d'edificació.

**Art. 8.** Superfície edificable total.-

Per aquest Pla Parcial és la que ve determinada per a cada zona, edifici o bloc en el quadre de càlcul de l'edificabilitat, que figura en el Capítol II Planejament, apartat 6è. Edificabilitat.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme de  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

JOSEP GONZÁLEZ BALLESTEROS, secretari de l'Ajuntament de Berga, CERTIFICA, que el Ple de la Corporació en sessió extraordinària núm 9/2002 del dia 31 de juliol de 2002, va aprovar el TEXT REFÓS del Pla Parcial d'ordenació de la zona sud de La Valldàn, del qual en forma part aquest document.  
Berga, 1 d'agost de 2002.  
El secretari.

- Art. 9.** Planta baixa.-  
 En els tipus d'ordenació d'edificació diferents dels d'alineació de vial, serà "planta baixa" la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Ordenances.  
 No serà permès, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
- Art. 10.** Planta soterrani.-  
 En els tipus d'ordenació segons edificació aïllada, serà planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcial enterrada, i el sostre estigui a menys de 1 m. sobre el nivell del terreny exterior.  
 En els soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge.
- Art. 11.** Planta pis.-  
 Entenem per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.  
 L'alçada lliure mínima de les plantes pis es fixa en 2,50 m.
- Art. 12.** Alçària mínima lliure entre plantes.-  
 L'alçària mínima lliure entre plantes és la distància entre el paviment i el cel ras o sostre.  
 Per a ús residencial es fixa en 2,50 m.  
 Per a plantes soterrani i garatges es fixa en 2,40 m.
- Art. 13.** Coefficient d'edificabilitat.-  
 És la relació que hi ha entre els metres quadrats d'edificació permesos per metre quadrat de superfície. Aquest coeficient d'edificabilitat és sempre referit al sòl privat, tant si es tracta d'una parcel·la, una illa o la superfície total compresa per un sector determinat.
- Art. 14.** Espais lliures privats.-  
 Tota superfície privada no edificable es considerarà com a espai lliure privat.  
 La cura i manteniment dels espais lliures seran a càrrec dels propietaris d'aquests i hauran d'estar delimitats amb tanques.  
 És del tot prohibit emmagatzemar deixalles i residus en els espais lliures d'edificació.  
 En el cas de talussos, hauran de tenir vegetació.
- Art. 15.** Patis.-  
 Els dormitoris i habitacions interiors dels edificis residencials s'hauran de ventilar i agafar llum per mitjà de patis. Aquests patis tindran les dimensions mínimes fixades al Pla General de Berga. Podran haver-hi xemeneies de ventilació per a ventilar exclusivament banys, lavabos, safareigs i rebosts de dimensions mínimes de 0,60 m. per 0,60 m. Hi és també autoritzat l'ús de ventilació conduïda.

JOSEP GONZÁLEZ I BALLESTEROS, secretari de l'Ajuntament de Berga, CERTIFICA, que el Ple de la Corporació en sessió extraordinària núm 9/2002 del dia 31 de juliol de 2002, va aprovar el TEXT REFÓS del Pla Parcial d'ordenació de la zona sud de La Vall d'Àn, del qual en forma part aquest document.  
 Berga, 1 d'agost de 2002.  
 El secretari.

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona



**b) DEFINICIONS DE PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

- Art. 16.** Ocupació màxima de la parcel·la.-  
En les normes de cada parcel·la es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
- Art. 17.** Coefficient d'edificabilitat.-  
És la relació que hi ha entre els metres quadrats d'edificació permesos per metre quadrat de superfície. Aquest coeficient d'edificabilitat és sempre referit al sòl privat, tant si es tracta d'una parcel·la, una illa o la superfície total compresa per un sector determinat. Es computaran els entresolats d'altura superior a 1,5 m.
- Art. 18.** Elements tècnics de les instal·lacions.-  
S'inclouran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, conductes de ventilació o de fums, claraboies i finals de murs, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, i elements de suport per a estendre la roba. El volum d'aquests elements les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà per mitjà d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, al moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació. Igualment es tindrà en compte les mesures protectores necessàries per a evitar molèsties.
- Art. 19.** Separació mínima als límits de parcel·la.-  
Per a cada zona es fixen les separacions mínimes als límits de parcel·la. Fan referència a les edificacions principals, i són les mínimes distàncies que obligatòriament s'han de respectar entre la projecció horitzontal de les diverses plantes de l'edifici i els límits de la parcel·la, inclosos voladissos, tribunes o qualsevol altre element sortit, amb les excepcions que per les distàncies a vial es fixen per a cada zona.
- Art. 20.** Construccions auxiliars.-  
Són construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació, al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, frontons, piscines..., que sobresurtin més de 1,00 m. sobre la rasant del terreny, quioscs, garites de control i d'altres per a usos similars. El sostre edificat de construccions auxiliars computen als efectes de la intensitat d'edificació.  
Les dites edificacions podran disposar-se aïllades, o bé adossades a l'edifici principal.
- Art. 21.** Tancaments del solar i murs de contenció.-  
Les tanques que donin a espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, en casos concrets, serà permès de posar-les enrera o torçar-les en part, a fi de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

JOSEP GONZÁLEZ I BALLESTEROS, secretari de l'Ajuntament de Berga, CERTIFICA, que el Ple de la Corporació en sessió extraordinària núm 9/2002 del dia 31 de juliol de 2002, va aprovar el TEXT REFÓS del Pla Parcial d'ordenació de la zona sud de La Vallidà, del qual en forma part aquest document.  
Berga, 1 d'agost de 2002.



**c) ORDENANCES PER ZONES**

**Zona Residencial bifamiliar. (Clau V.7)**

**Art. 22.** Definició.- Aquesta zona comprèn les parcel·les amb façana al carrer B i C, i que es destinen a habitatges bifamiliars o unifamiliars, d'edificació aïllada, envoltada de vegetació.

**Art. 23.** Tipus d'edificació.- En aquesta zona s'admeten les cases unifamiliars i bifamiliars aïllades i aparellades que formin una unitat de composició.

**Art. 24.** Parcel·les.- La superfície mínima de parcel·la és de 300 m<sup>2</sup> i la façana mínima és de 10 m.

En les cases aparellades sols s'admet un habitatge per parcel·la mínima, la qual cosa dona un habitatge per parcel·la grafiada al plànol de parcel·lació.

**Art. 25.** Ocupació.- L'ocupació de l'edificació respecte la parcel·la ve grafiada al plànol 05 d'ordenació volumètrica de l'edificació.

El perímetre d'ocupació grafiat al plànol 05 podrà ser modificat en +/- 60 cm., per tal de permetre la construcció de cossos sortints i reculades en façanes, mantenint en tot cas el sostre total edificable per a cada parcel·la, fixat a l'article 28.

Els balcons no computen pel càlcul de l'edificabilitat de cada parcel·la.

**Art. 26.** Enretirades.- L'edificació se separarà de la línia oficial del carrer, segons l'alineació fixada en el plànol n° 05. Aquesta alineació podrà ser modificada en +/- 60 cm.

L'enretirada respecte als veïns serà com a mínim de 3 m. i no podrà ser envaïda per cap tipus de cos sortit obert o tancat.

**Art. 27.** Alçàries.- L'alçària màxima serà de 9 m. corresponent a planta baixa i dues plantes pis. L'alçària lliure de les plantes serà de 2,50 m. com a mínim i de 3 m. com a màxim. Les alçàries lliures superiors a 3 m. es computaran a tots els efectes com a doble planta.

**Art. 28.** Edificabilitat.- L'edificabilitat total d'aquesta zona és de 9.600 m<sup>2</sup> de sostre, distribuïda a cada parcel·la segons el següent quadre:

Parcel·la n°	Edificabilitat m <sup>2</sup> sostre
68 a 83	290 m <sup>2</sup> sostre/parcel·la
84 a 99	310 m <sup>2</sup> sostre/parcel·la

**Art. 29.** Soterranis.- S'entén per planta soterrani aquella el sostre de la qual sobresurt menys d'1 m. de la rasant del terreny en tots els seus punts.

La planta soterrani podrà ocupar un 10% més que la superfície de la planta baixa corresponent a cada parcel·la.

Les plantes soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Berga

JOSEP GONZÁLEZ I BALLESTEROS, secretari de l'Ajuntament de Berga, CERTIFICA, que el Ple de la Corporació en sessió extraordinària núm 9/2002 del dia 31 de juliol de 2002, va aprovar el TEXT-REFÓS del Pla Parcial d'ordenació de la zona sud de La Valldán, del qual en forma part aquest document.  
Berga, 1 d'agost de 2002.



- Art. 30.** Cobertes.- Totes les edificacions hauran de tenir la coberta inclinada, amb un pendent màxim del 35% . L'alçada màxima de l'arrencada de la coberta, respecte al pla superior de l'últim forjat real serà de 0,20 m.  
El vol màxim de la coberta serà d'1 m. en la façana a carrer i posterior i de 0,50 m. a les dues façanes laterals.  
Podran construir-se terrasses o solariums integrats en les pendents de coberta, sempre que compleixin l'ordenança sobre terrasses a la coberta del P.G.O.U.B.  
L'espai sota coberta no és habitable.
- Art. 31.** Destí de les àrees lliures.- Els espais de parcel·la no ocupats per l'edificació es destinaran permanentment a jardí; la seva superfície no podrà estar pavimentada en més d'un 50%. Aquestes àrees lliures podran ésser ocupades per piscines, camps de tennis, o qualsevol altre equipament esportiu o de lleure que no impliqui edificacions opaques que sobresurtin més de 0,60 m. sobre la rasant de la parcel·la a cada punt, mantenint sempre el 50% que obligatòriament ha d'estar enjardinat.  
Les altres edificacions de tipus esportiu que impliquin volum edificat tals com frontons, piscines de més de 0,60 m. d'alçada sobre el terreny, vestidors depuradora o similars, hauran d'ésser incorporats dins del volum definit per l'edificació principal o construccions auxiliars; caldrà respectar en aquests casos tots els paràmetres inherents a les dites edificacions, tals com separacions a veïns i carrers, altures, ocupacions i edificabilitat.  
Les piscines o similars que no sobresurtin de la rasant del terreny no hauran de respectar les distàncies a veïns ni al carrer.
- Art. 32.** Tancaments.- Els tancaments de parcel·la, tant en els seus límits amb els veïns, com els que coincideixen amb les alineacions dels carrers, es construiran amb material opac fins a una alçada màxima de 0,60 m. sobre la rasant del terreny, o la vorera del carrer, si és el cas, i la resta, fins a una altura màxima d'1,60 m. serà de reixes o de bardisses. A les parcel·les amb fort pendent, les tanques escalonades no poden superar en cap punt l'alçada d'1 m. de material opac, mantenint en qualsevol cas la mitjana d'altura de 0,60 m. a cada tram. Sobre aquesta altura es podrà aixecar 1 m. de reixes o bardisses.
- Art. 33.** Composició estètica.- La composició estètica de les edificacions serà lliure; això no obstant, pel que fa a l'ús de materials acabats, hom s'atindrà al següent: Les teulades seran de teula de ceràmica o de formigó. Són prohibides expressament les cobertes de fibrociment, xapa, pissarra o similars.  
Es podran deixar vistes les parets construïdes amb pedra natural, obra vista o fusta, però les realitzades amb totxana, blocs de formigó i materials similars, s'hauran de revestir forçosament amb arrebossat, estuc o qualsevol altre material d'acabat.  
L'Ajuntament exigirà que en el projecte presentat per sol·licitar la llicència d'obres, hi vinguin detallat tant en els plànols com en la memòria, els acabats exteriors de l'obra.  
L'Ajuntament podrà denegar els projectes que pels seus acabats exteriors desdiguin del conjunt d'edificacions de la zona.  
El projecte serà unitari per a cada conjunt de dos habitatges aparellats.



JOSEP GONZÁLEZ I BALLESTEROS, secretari de l'Ajuntament de Berga, CERTIFICA, que el Ple de la Corporació en sessió extraordinària núm 9/2002 del dia 31 de juliol de 2002, va aprovar el TEXT REVIS del Pla Parcial d'ordenació de la zona sud de La Vallgüerd, del qual en forma part aquest document.  
Berga, 1 d'agost de 2002.  
El secretari.



- Art. 34.** Porxos i voladissos.- Tots els porxos i cossos volats tancats comptaran als efectes d'ocupació en planta, distàncies a carrer i a veïns, així com per al còmput de l'edificabilitat total de la parcel·la.  
Els voladissos oberts (balcons) no computen pel càlcul del sostre edificable ni per les distàncies a carrer o al fons de la parcel·la. Els balcons tindran un sortint màxim de 1,50 m.
- Art. 35.** Usos.- Habitatges unifamiliars aïllats i bifamiliars aparellats.  
Hi són prohibits, expressament tots els altres usos.

**Zona Residencial unifamiliar en filera. (Clau V.3)**

- Art. 36.** Tipus d'edificació.- En aquesta zona s'admeten les cases unifamiliars entre mitgeres, formant fileres de volumetria específica. Estan situades ambdós costats del carrer A i el primer tram del carrer E.
- Art. 37.** Parcel·les.- La superfície de cada parcel·la i la seva façana venen determinades en el plànol de parcel·lació n° 04 del Pla Parcial.
- Art. 38.** Profunditat edificable.- La profunditat edificable serà de 12 m. en plantes pis i de 15 m. en planta baixa, tal com ve definit al plànol n° 05a d'ordenació volumètrica de l'edificació.  
El perímetre d'ocupació grafiat al plànol 05a serà obligatori i sols podrà ser superat per la construcció de cossos sortints, oberts o tancats, mantenint en tot cas el sostre total edificable per a cada parcel·la, fixat a l'article següent.  
Els balcons no computen pel càlcul de l'edificabilitat de cada parcel·la.
- Art. 39.** Edificabilitat.- L'edificabilitat total d'aquesta zona és de 13.680 m<sup>2</sup> de sostre, distribuïda a cada parcel·la segons el següent quadre:

Parcel·la n°	Edificabilitat m <sup>2</sup> sostre
11 a 67	240 m <sup>2</sup> sostre/parcel·la

- Art. 40.** Alçada.- L'alçada serà de 9 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.  
L'alçària lliure de les plantes serà de 2,5 m. com a mínim.
- Art. 41.** Soterranis.- La planta soterrani podrà sobresortir del nivell de la vorera d'accés 1,00 m.  
La planta soterrani podrà ocupar un 10% més que la superfície de la planta baixa corresponent a cada parcel·la.  
Les plantes soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.

21

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Consell Interdepartamental de Barcelona

JOSEP GONZALEZ i BALLESTEROS, secretari de l'Ajuntament de Berga, CERTIFICA, que el Ple de la Corporació en sessió extraordinària núm 9/2002 del dia 31 de juliol de 2002, va aprovar el TEXT REFÓS del Pla Parcial d'ordenació de la zona sud de La Valldar, del qual en forma part aquest document.  
Berga, 1 d'agost de 2002.  
El secretari.

