

**Annex 4: Sòl urbanitzable delimitat**  
**Sectors amb planejament aprovat**

<b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>		<b>PP4</b>
<b>SECTORS AMB PLA PARCIAL APROVAT</b>		
<b>DENOMINACIÓ:</b> SANTA EULÀLIA		
<b>ÀMBIT:</b> Comprèn els terrenys situats a la dreta del Casc Antic i a la esquerra de la Residència Ntra. Sra. de Queralt.		
<b>OBJECTIUS:</b> Garantir la connectivitat viària de la part nord-est de la ciutat amb la continuació del c/ Mestre de Pedret. Consolidar el creixement de la Vall amb usos residencials.		
<b>SUPERFÍCIE:</b> 52.090 m <sup>2</sup>		

Sòl d'aprofitament privat	Sostre residencial edificable	Cessions per sistema viari	Cessions per sistema d'espais lliures i d'equipaments	Sòl públic
24.079 m <sup>2</sup>	27.930 m <sup>2</sup>	17.631 m <sup>2</sup>	10.380 m <sup>2</sup>	28.011 m <sup>2</sup>

CESSIONS	54%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	27.930 m <sup>2</sup>
SISTEMES GENERALS ADSCRITS	Continuació c/ Mestre de Pedret

<b>CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:</b>
<p>El tipus edificatòri serà d'habitatge unifamiliar entre mitgeres o bé edificació plurifamiliar de B+2; en cada bloc fixat en el plànol només es podrà desenvolupar un dels tipus edificatòris; el projecte de cada bloc haurà de ser comú i unitari; parcel·la mínima deurà incloure com a mínim un dels blocs; alçada reguladora màxima de B+2 equivalent a 9,50m; coberta a dos vessants amb un pendent màxim del 40%; una plaça d'aparcament per habitatge.</p> <p>En el sistema d'espais lliures es permetran edificacions lligades intrínsecament a l'espai lliure i de esbarjo, amb una ocupació màxima del 5% de la superfície i una alçada màxima de 6m.</p>

<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ:</b> Sistema de actuació per compensació bàsica.
<b>ALTRES DETERMINACIONS:</b> Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del dia 16 de juliol de 1996.

14.- ORDENANCES REGULADORES.Disposicions generals.Art. 1 Ambit territorial.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial "Torrent de Santa Eulalia" a la Ciutat de Berga, segons delimitació en els documents gràfics relatius a aquest P.Parcial. i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència.

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, al Plà General de Berga.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Plà General d'Ordenació Urbanística de la Ciutat de Berga.

Art. 3 Definició de conceptes.

Sempre hi quan no quedin expresament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits en la normativa del P.G.O.U.B. i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla.

Pel desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel.lació els qual respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del Pla General.

Art. 5 Estudis de Detall.

Podran redactar-se Estudis de Detall amb la finalitat exclusiva de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'Art.65 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'Art. 65 del R.P.

23.

La tramitació i determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades en la L.M.A.O.U. de Catalunya i el Reglament de Planejament.

**Art. 6 Projectes d'Urbanització.**

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els Articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament i a les altres condicions tècniques que li sigui d'aplicació.

**Art. 7 Projecte de Parcel·lació.**

El projecte de Parcel·lació fixarà les característiques de les parcel·les resultants amb la condició que la parcel·la mínima serà la que contingui com a mínim un bloc edificable dels previstos en el plànol nº 8

**Art. 8 Modificacions.**

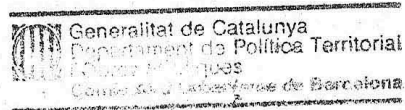
Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el P.G.O.U. de Berga i el propi Pla Parcial i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Règim Urbanístic del Sòl.

**Art. 9 Qualificació del Sòl.**

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest P.P. es qualifica en zona i sistemes. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels Arts. 13 i 84 de la Lei del Sòl i 17 de la L.M.A.O.U., constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Berga.



Art.10 Sistemes Locals.

Es defineixen els següents sistemes locals:

- Sistemes d'Espais Lliures.
- Sistema viari.

Art.11 Definició de conceptes.

- 1.- Alineació a vial: Línia que separa el carrer, de titularitat pública, de l'espai privat.
  - 2.- Alineació de l'edificació: En el plànol nº 8 s'han definit les projeccions en planta dels volums edificables previstos i per tant defineixen l'alineació de les edificacions.
  - 3.- Alçada reguladora màxima: Alçada màxima que poden assolir les edificacions.
  - 4.- Nombre màxim de plantes: Nombre màxim de plantes permeses dins l'alçada reguladora.
  - 5.- Planta Baixa: Donades les especials característiques topogràfiques del sector, s'han definit en el plànol nº 10 les cotes de les plantes baixes de cadascun dels volums edificables previstos.
  - 6.- Planta soterrani: Tindrà la consideració de planta soterrani aquella que estigui sota la considerada planta baixa segons l'art.5.
  - 7.- Planta pis: S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
  - 8.- Alçada lliure: Es la distància que hi ha del terra al sostre, a l'interior d'un habitatge o local construït.
  - 9.- Verd privat: Es el sòl lliure que envolta l'edificació i la titularitat del qual és privada.
- Determinacions per a la zona d'edificació entre mitgeres.

Art. 12

Per tot el que no estigui especificat en aquestes ordenances, s'enten que es d'aplicació el que determina les Normes del P.G.O.U. de Berga.

25.

Art. 13 Tipus d'Ordenació.

L'ordenació de l'edificació ve determinada en el plànol nº 9

El tipus edificatòri serà d'habitatge unifamiliar entre mitgeres o bé edificació plurifamiliar de PB+2, en el ben entés que en cada bloc dels fixats en plànol nº 9 només es podrà desenvolupar un dels dos tipus edificatòris.

El projecte de cada un dels blocs haurà de ser comú i unitari.

Art. 14 Parcel·lació.

La parcel·la mínima complirà l'exigència de incloure en ella com a mínim un dels blocs edificatòris previstos en el plànol d'ordenació

Art. 15 Ocupació.

L'ocupació en planta de les edificacions és la definida en el plànol d'ordenació.

Art. 16 Alçada.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,50 metres corresponents a PB+2P..

Art. 17 Coberta.

La coberta serà a dos vessants amb un pendent màxim del 40% i per l'aprofitament de l'espai resultant sota d'ella es regularà per l'article 14 de les Ordenances Edificatòries del P.G.O.U.B.

Art. 18 Tanques.

Les tanques de separació de les parcel·les seràn vegetals amb una alçada màxima de 1,80 metres.

Les tanques de separació entre vivendes podran ser d'obra amb una alçada màxima de 1,80 metres i una longitud màxima de 3,00 metres a partir de la façana. La resta serà de tipus vegetal amb una alçada màxima de 1,00 metre.

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

Art. 19 Aparcaments.

En la planta baixa de les edificacions es reservaran com a mínim una plaça d'aparcament per vivenda.

Art.20 Usos.

S'admet l'ús residencial en les seves tipologies de vivenda unifamiliar adosada o vivenda bifamiliar en el ben entés en que cada bloc edificatòri només podrà admetre una de les tipologies.

- Determinacions pel sistema d'espais lliures.

Art.21 Edificacions.

Només es permetran les edificacions lligades intrínsicament a l'espai lliure i esbarjo amb una ocupació màxima del 5% de la superfície i una alçada màxima de 6 m.

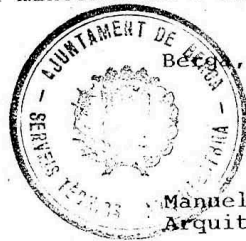
Art.22 Usos.

Es permet únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal.lació de serveis d'infraestructura.

Art.23 Desenvolupament.

Els projectes d'ajardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà.

Així mateix es preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment d'espais públics.



Berga, Abril de 1.976.

Miquel Rodergas Puntas.  
Arquitecte Municipal.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona