

EDICTE

de 6 de juliol de 2010, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Caldes d'Estrac.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 15 d'abril de 2010, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2009/038819/B

Modificació del Pla general d'ordenació urbana dels articles 13, 18, 23 i 31, al terme municipal de Caldes d'Estrac

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la Modificació del Pla general d'ordenació urbana dels articles 13, 18, 23 i 31, de Caldes d'Estrac, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1. Se substitueix el paràgraf 2.b de l'article 31 de la normativa del Pla general d'ordenació proposada per la redacció següent:

“b).- Compatibles: Comercial en planta baixa amb establiments individuals o col·lectius d'una superfície inferior als 800 m² que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial; oficines; sanitari-assistencial limitat a dispensari i consultoris; docent, limitat a guarderies i ensenyament preescolar; recreatiu, en planta baixa; industrial, en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes”.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h.

Barcelona, 6 de juliol de 2010

M. TERESA MANTÉ PRATS
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

Normes urbanístiques de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana dels articles 13, 18, 23 i 31, de Caldes d'Estrac

NORMATIVA URBANÍSTICA**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DELS ARTICLES 13, 18, 23 I 31, DE CALDES D'ESTRAC****Article 13.- Termini de les llicències**

1.-Terminis. Les llicències determinaran el termini en el qual s'han d'iniciar i concloure. El termini màxim per iniciar les obres serà d'un any a comptar a partir del dia següent a la notificació de l'atorgament de la llicència, i el termini per acabar-les és de tres anys.

La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis als quals fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquest efecte, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística vigent, llevat dels casos en els quals s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga, tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen en virtut de la Llei per la meitat del termini del qual es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-ne els terminis establerts.

Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de tercers persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

2.- Obligacions del titular de la llicència: La llicència d'obres obliga al seu titular al següent:

- a).- Pagar totes quantes despeses s'ocasionin a l'Administració municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades en aquesta.
- b).- Construir o reintegrar la voravia frontalera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
- c).- Fiançar, reintegrar o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl, subsòl i sòl de la via pública tals com voravies, paviments, voreres, fanals, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de servei, cambra subterrània, mines d'aigua, canalitzacions i altres elements similars.
 - d).- Instal·lar la tanca de precaució, de conformitat amb l'ordenança respectiva i mantenir-la en bon estat.
 - e).- Assumir les despeses d'obertura de rasses per a les connexions, els serveis d'aigua, electricitat, clavegueres i gas.
 - f).- Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament.
 - e).- Sol·licitar la instal·lació de grua - torre o aparell necessari (en el seu cas).

3.- Cessió de terrenys: En els casos en què fos d'aplicació la Llei d'urbanisme, serà requisit indispensable per a la concessió de llicències que l'Ajuntament pugui ocupar immediatament els terrenys destinats a vials, parcs i jardins públics. A aquest efecte, s'haurà realitzat l'acte formal de cessió d'aquests terrenys a l'Ajuntament, de forma que permeti la seva inscripció registral, amb anterioritat o simultàniament a la llicència.

Article 18.-**1.- PARCEL·LA**

Porció de terrenys sobre el qual se aplica la intensitat d'edificació neta, que esdevé edificable quan disposa dels elements d'urbanització exigits per les disposicions legals o reglamentàries per a ser considerat solar.

La parcel·la mínima es defineix per a cada zona; s'exceptua del compliment de la dimensió mínima o mínima longitud de façana, quan es justifiqui que havia estat segregada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla. Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

2.- PLANTA BAIXA

En les zones d'alineació a vial, s'entén com planta baixa aquella que tingui el seu paviment entre 0,60 metres per sobre o per sota de la cota del vial, amb les excepcions que resultin de les indicacions dels plànols d'ordenació física del nucli antic.

3.- PLANTA SOTERRANI**3.1.**

a).- En l'ordenació segons alineació de vial, s'entendrà com planta soterrani, tota la planta situada per sota de la planta definida com planta baixa.

b).- En els altres tipus d'ordenació serà planta soterrani, tota la planta o una part, total o parcialment soterrada amb el sostre a menys de 0,60 metres per sobre del nivell del terreny modificat. La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti d'aquesta alçada tindrà, en la part en la qual això succeeixi la consideració de la planta baixa.

3.2.- L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

3.3.- A la planta soterrani queden expressament prohibits els usos residencials, i s'admeten usos d'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars, a justificar.

4.- PLANTA PIS

Serà planta pis, tota planta d'edificació que quedi per damunt de la planta baixa; l'alçada lliure mínima entre el paviment i el sostre serà de 2,50 metres. A les cambres de bany, passadissos, trasters i similars no d'habitació, s'admet una alçada mínima de 2 metres.

5.- CELOBERTS

Espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació per a dormitoris o estances.

La dimensió mínima dels celoberts serà tal que:

a).- Permeti inscriure dins seu un cercle de diàmetre igual o superior a una cinquena part de l'alçada del pati, amb un mínim de dos metres per a edificis d'amplada inferior a sis metres, i de tres metres per als altres casos.

b).- La superfície mínima del pati serà de 9 metres quadrats excepte en les vivendes unifamiliars del nucli antic o l'eixample, on serà de 6 metres quadrats, sempre que l'edifici tingui menys de sis metres d'amplada.

6.- PATIS DE VENTILACIÓ

Espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir ventilació o il·luminació per a escales i altres dependències diferents d'habitacions i estances. La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti inscriure, com a mínim un cercle de la setena part de la seva alçada, amb un diàmetre mínim de 2 metres i superfície mínima de 6 metres quadrats.

7.- XEMENEIES DE VENTILACIÓ

Conductes de ventilació forçada per a us exclusiu de banys o trasters de superfície inferior a tres metres quadrats, que hauran de reunir els requisits mínims de les Normes tecnològiques de l'edificació, i disposicions similars.

8.- ESCALES

- a).- En vivenda unifamiliar: no requereix ventilació, amb un ample mínim de 0,70 metres.
- b).- En vivenda plurifamiliar, fins a la planta baixa i dos pisos: Ample mínim lliure d'1 metre. Ventilació zenital amb ull d'escala de superfície mínima d'1,40 metres quadrats.
- c).- Vivenda plurifamiliar, ample mínim d'1 metre. Ventilació per pati de ventilació.

9.- DENSITAT

Tret que la normativa que regula una zona concreta indiqui una altra cosa, s'estableix una densitat màxima d'un habitatge per cada 125 m² edificables (Edificabilitat màxima permesa).

10.- ADEQUACIÓ DE PARÀMETRES

Els paràmetres definits pels documents bàsics del Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març (BOE 28.03.06), seran d'aplicació complerta als projectes per als quals se sol·liciti llicència d'edificació i edificis segons els termes establerts a la LOE i:

- Obres de nova construcció, excepte aquelles construccions de senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva que no tinguin caràcter residencial o públic i que es desenvolupin en una única planta i no afectin a la seguretat de les persones.
- Obres d'ampliació, modificació, reforma i rehabilitació en edificis existents, sempre que aquestes obres siguin compatibles amb la naturalesa de la intervenció, i en el seu cas, en el grau de protecció que puguin tenir els edificis afectats. La possible incompatibilitat d'aplicació s'haurà de justificar en el projecte, i si escau, compensar-la amb mesures alternatives que siguin viables tècnicament i econòmicament. S'entén per obres de rehabilitació les destinades a l'adequació estructural, l'adequació funcional o la remodelació d'un edifici amb habitatges (modificació de la superfície destinada a habitatges o al nombre d'habitatges; o remodelació d'un edifici sense habitatges amb finalitat de crear-los). S'entén com obra de rehabilitació integral la destinada a totes les finalitats anteriors.
- Canvis d'ús de l'edifici, encara que això no impliqui necessàriament la realització d'obres.

Article 23.- Classes i condicions d'usos

1.- Els usos es classifiquen:

- a).- Per la seva idoneïtat respecte de l'ordenació en prohibits, permesos i compatibles.
- b).- Per raó de l'usuari en públics, privats i col·lectius.
- c).- Per raó de la seva funció, en els tipus especificats a l'apartat 4 d'aquest article.

2.-

- a).- Són usos prohibits els que ho són expressament per aquestes Normes urbanístiques, per cada zona.
- b).- Són usos permesos els que ho són expressament per aquestes Normes urbanístiques, per cada zona.
- c).- Són usos compatibles la resta també per cada zona. El procés de desenvolupament del planejament concretarà els graus de compatibilitat.

3.-

- a).- Són usos públics els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- b).- Són usos privats els que es desenvolupen per particulars en propietats particulars.
- c).- Són usos col·lectius els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

4.- Per raó de la seva funció, es distingeixen els usos següents:

- a).- Habitatge, referent a l'allotjament familiar, i amb dues modalitats:
 - unifamiliar, referent als allotjaments corresponent a una sola unitat familiar, amb accés independent i implantats, total o parcialment, directament sobre el terreny
 - plurifamiliar, referent als allotjaments situats en un mateix edifici, sense que tots ells tinguin implantació directa sobre el terreny.
- b).- Hoteler, els usos compresos en aquest apartat d'ús hoteler, es refereixen de manera específica al tipus d'establiments determinats a l'article 41 de la Llei 12/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, o norma de rang legal que el substitueixi.

Les parcel·les per aquests usos tindran el caràcter de finca indivisible, sense permetre's partions físiques de cap tipus. No serà admissible la seva divisió o segregació, ni l'alineació de parts indivisibles amb incorporació del dret d'utilització exclusiu de parts concretes de terrenys o de les edificacions, la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat del soci, partícip o accionista incorpori també la facultat, les formules de multipropietat o qualsevol altra de característiques similars. D'acord amb les determinacions de l'article 188 del DL 1/2005, la indivisibilitat de la finca es farà constar en els títols de propietat públics i s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat; aquesta condició serà prèvia a la concessió de la llicència municipal d'edificació que s'atorgarà d'acord amb les determinacions de l'article 179.2, del DL 1/2005 i que només podrà contenir un establiment.

- c).- Comercial, locals oberts al públic, destinats a la venda al detall, inclòs el mercat municipal.
- d).- Magatzems, locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda a l'engròs.
- e).- Oficines, activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.
- f).- Públic administratiu
- g).- Sanitari-assistencial, tractament i allotjament de malalts, i en general, activitats relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
- h).- Esportiu, ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.
- i).- Docent, activitats informatives i d'ensenyament.
- j).- Recreatiu, activitats relacionades amb el lleure i l'esbarjo.
- k).- Balneari, comprèn totes les instal·lacions i annexos de les termes de Caldes d'Estrac.
- l).- Sociocultural, activitats culturals i de relació política i sindical.
- m).- Religiós
- n).- Cementiri
- o).- Estacions de servei i garatges oberts al públic
- p).- Industrial, indústries, magatzems connexos i tallers de reparació i planxisteria.
- q).- Especials, usos peculiars, bé per les seves dimensions o singularitat, fet pel qual la seva previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es consideren permeses.

5.- Són usos provisionals: els establerts de manera temporal, que no requereixen obres o instal·lacions permanents, i no dificultin l'execució del Pla. Es podran autoritzar d'acord amb l'article 58, 2 de la Llei del sòl, i amb el que disposa l'art 3 d'aquestes Normes.

Article. 31.- Ordenació contínua tradicional (Zona 7)

A).- DEFINICIÓ I ÚS

1.-DEFINICIÓ

Correspon al nucli antic de Caldes d'Estrac, desenvolupat al llarg de la Riera, el seu eixample situat entre els dos traçats de la Nacional II, i a la primera expansió de segona residència del passeig.

Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que l'imprimeix el conjunt de l'edificació, al que cal assignar interès històric i ambiental, al menys de caràcter local.

2.- USOS.

Per raó de la seva funció són:

a).- Admesos: Habitatge, hotel, públic -administratiu, sociocultural i religiós.

b).- Compatibles: Comercial, en planta baixa amb establiment individuals o col·lectius d'una superfície inferior als 800 m² que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, oficines, sanitari-assistencial limitat a dispensari i consultori; docent, limitat a guarderies i ensenyament preescolar; recreatiu, en planta baixa; industrial, en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.

c).- Prohibits, tota la resta dels definits a l'article 23.

3.- No s'admetran en cap cas usos provisionals.

4.- No es permet l'ús d'habitatge en planta baixa a la zona 7, llevat que la totalitat de la finca sigui un habitatge unifamiliar o bé que la planta baixa es destini a un habitatge adaptat.

B).- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació del vial, amb edificació continua o en filera entre mitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions de vial i d'edificació existents o les que estan establertes; les fondàries edificables, les alçades de les edificacions i les construccions auxiliars.

C).- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1.- Alineació d'edificació i fondària edificable, fixades al plànol normatiu N-2, que les assenyala per a cada cas.

a).- L'afectació prevista al carrer Gran (lateral RENFE) a fi d'eixamplar-lo, només es farà efectiva en cas d'enderroc i nova edificació.

b).- Les fondàries es poden reajustar en qualsevol cas mitjançant un estudi de detall, sempre que d'aquest no en resultin majors aprofitaments.

2.- Alçada edificable i nombre de plantes: El nombre de plantes queda definit en el plànol normatiu N-2, i la seva equivalència en alçada és:

- (II) -Planta baixa + 1 pis : Alçada màxima 7,50 m
- (III) -Planta baixa + 2 pisos : Alçada màxima 10 m

L'alçada de l'edificació es mesurarà en funció del pendent del solar respecte del carrer de la manera següent:

a.- Si el solar fa baixada cap el carrer o puja cap a ell amb un desnivell màxim de un metre dins el tram definit per la fondària edificable, l'alçada es mesurarà per l'alineació a vial fixada en els plànols normatius.

b.- Si el solar puja cap el carrer amb un desnivell superior a un metre, dins el tram definit per la fondària edificable, l'alçada màxima serà de 9 m (6,50 per planta baixa + 1 pis), mesurats al punt central del sòl edificable, admetent-ne una variació de + 0 – 0,50 m. No donarà lloc mai a alçades superiors a 11 m (ó 9 m. per planta baixa + 1 pis) al pati.

c.- Els solars que fan front a més d'un carrer es regularan segons el principal d'ells.

En cap cas, no es considerarà com a principal el vial confrontant que sigui zona de vianants.

d.- Es permet l'existència de golfes habitables, com annexos o dúplex de la planta vivenda inferior, sense que aquestes golfes es puguin arribar a construir com a vivenda independent. S'entén com a golfes, l'espai que es configura sota la coberta tradicional d'aquest tipus de vivenda tradicional, amb les condicions següents:

- 1.- Que per la part de façana no superi una alçada lliure d'1,90 m.
- 2.- Que a l'interior de les habitacions l'alçada mitja sigui de 2,50 m, com a mínim.
- 3.- Que els pendents de la coberta siguin iguals a les construccions veïnes, i en cas de no existir o ser plantes, s'autoritzaran pendents de fins el 30 %, que hauran d'abocar aigües al carrer i al pati o part posterior, en el cas que la vivenda tingui dues façanes.
- 4.- En cap cas, no es permetran balcons, volades ni altres cossos sortints en aquestes golfes, admeten que els murs de tancament siguin reculats respecte de la façana, però no així les cobertes.

3.- Cossos i elements volats

Es prohibeixen els cossos i elements volats amb les excepcions següents:

- a).- Balcons amb volada no superior a 20 cm als carrers de menys de 6 m d'ample, de 45 cm als 6 m, i més de 70 cm als patis d'illa, sempre a partir del primer pis.
- b).- Cornises i ràfecs amb volada màxima de 40 cm.

4.- S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars als patis, amb les característiques següents:

- a).- Enganxats a l'edificació principal o al límit posterior del solar.
- b).- No superar el 20 % de la superfície del pati no edificat el dia de l'aprovació inicial d'aquest PGOUC.
- c).- Limitar l'alçada a 3,50 m.

5.- L'edificació conservarà les característiques formals i ambientals pròpies de l'edificació antiga de la zona. Especialment es tindrà en compte:

- a).- Es cobrirà amb teula àrab o romana natural i amb els mateixes pendents que les construccions veïnes.
- b).- Les façanes seran bàsicament planes, amb predomini dels massissos sobres les obertures. Aquestes tindran format vertical.
- c).- Els acabaments de façana seran els comuns de la zona, particularment: Murs arrebossats i pintats amb els colors tradicionals del nucli antic. Acabaments de fusta, pedra o ferro; només s'admetran altres materials quan, per les seves característiques i situació, no originin tipologies diferents de la tradicional.
Reixes de ferro o fusta.

d).- Pels locals en planta baixa s'admetran obertures majors, sempre que la volumetria resultant s'adapti a les característiques definides.

6.- Densitat neta màxima d'habitatges permesa serà la que resulti de dividir el sostre màxim edificable destinat a habitatges, incloses zones comuns, pel mòdul de 80 m². Els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació sectorial vigent en cada moment.