

**EDICTE**

de 23 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referent al municipi d'Os de Balaguer.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en les sessions de 8 de setembre de 2005 i 6 d'abril de 2006, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2004/012309/L

Pla d'ordenació urbanística municipal del terme municipal d'Os de Balaguer

Acord de 6 d'abril de 2006

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Os de Balaguer, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 8 de setembre de 2005.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 8 de setembre de 2005, i les Normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efec-

te de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 8 de setembre de 2005

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi d'Os de Balaguer, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la prescripció següent:

Cal determinar la reserva del 20% per a habitatge de promoció pública en sòl urbà, en els sectors PMU1, PMU2, PMU3, PMU4 i PMU5 i als àmbits de PA1 i PA2 del nucli d'Os de Balaguer i el sector PMU4 i l'àmbit PA1 del nucli de Gerb.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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 Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida, avinguda de Blondel, 54, 25006 de Lleida.

Lleida, 23 de maig de 2006

JOSEP PAGÈS I MASSÓ  
Secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

## ANNEX

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal del terme municipal d'Os de Balaguer

Annex  
Pla d'ordenació urbanística municipal del terme municipal d'Os de Balaguer

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

## CAPÍTOL 1. NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA

## Article 1

Àmbit territorial i objecte de la Pla d'ordenació urbanística municipal  
El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Os de Balaguer, defineixen l'ordenació urbanística del territori del municipi d'Os de Balaguer.  
El document de les Normes urbanístiques determina el règim jurídic-urbanístic de la totalitat del sòl comprès en el municipi, en usos i edificació.

## Article 2

Marc legal del Pla d'ordenació urbanística municipal  
El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb el procediment urbanístic vigent.  
El Pla d'ordenació urbanística municipal s'aplica amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

## Article 3

Contingut i documentació  
D'acord amb allò que preveu la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal consisteix dels següents documents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols d'ordenació
- Plànols d'informació
- Informe mediambiental
- Catàleg de béns protegits

El document de les Normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació urbanística Municipal (POUM).

## Article 4

Vigència  
El Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, sense perjudici de les possibles alteracions del seu contingut, legalment tramitades i aprovades, mitjançant la seva revisió o modificació.

Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal o altres òrgans d'administració que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència per a la progressiva execució de les determinacions de les Normes.

#### Article 9

##### Planejament derivat

El desenvolupament del POUM es durà a terme d'acord amb el que preveu la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i aquestes Normes, mitjançant la formulació de Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana i Plans parcials de delimitació.

Els Plans parcials urbanístics, o els Plans especials urbanístics o els Plans de millora urbana i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no podran contenir determinacions que li siguin contràries. En cap cas no es podran establir regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que l'assenyalada per aquest POUM per a cada sector o zona.

El planejament urbanístic derivat haurà de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i hauran d'observar les determinacions i els criteris establerts en les normes que regulen la promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents previstos en l'apartat 1 d'aquest article, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació directa i immediata.

#### Article 10

##### Desenvolupament del planejament en el sòl urbà

En el sòl urbà, el POUM es desenvoluparà en els àmbits delimitats en el plànol d'ordenació mitjançant Plans de millora urbana, Plans especials urbanístics, en els supòsits previstos en l'article 67 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i en la resta de zones per aplicació directa de les normes d'edificació.

Els Plans de millora urbana tindran el grau de precisió establert en l'article 11 d'aquestes normes per als Plans parcials urbanístics.

#### Article 11

##### Desenvolupament del planejament en Sòl urbanitzable

Els sectors de sòl urbanitzable es desenvoluparan necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest POUM en el plànol d'ordenació.

Els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no es podran parcel·lar ni urbanitzar sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla parcial urbanístic, ni edificar sense que, vigent el Pla parcial urbanístic, s'hagin realitzat les obres d'urbanització i dut a terme les cessions gratuïtes i obligatòries per part dels propietaris, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

3

Article 5  
Modificació i revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal  
La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es regirà pel que disposen els articles 92 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i els reglaments que li siguin d'aplicació.

Procedirà la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es donin algunes de les següents circumstàncies:

- El transcurs de 15 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- Si en el termini de 8 anys les previsions de creixement de les Normes s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- Quan disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.
- Quan la concurrència de circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament, tal com de noves exigències de tipus sociològics, social, de protecció del medi ambient o de sanejament, etc., així com l'alteració o variació substancial en les previsions de població, renda que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per l'esgotament de la capacitat de les normes.

#### Article 6

##### Interpretació normativa

Aquestes Normes urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal, i en cas de dubte prevaldrà la interpretació més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament d'ús públic o col·lectiu i a la major protecció ambiental.

L'aplicació i interpretació de les normes correspon a l'Ajuntament. En tot allò no previst, serà d'aplicació subsidiària la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i els reglaments que la desenvolupen, així com la legislació de règim local.

#### Article 7

##### Identificació normativa

En els documents del Pla d'ordenació urbanística municipal, està detallada l'ordenació urbanística que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones.

## CAPITOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

#### Article 8

##### Iniciativa i competències

El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, a través dels instruments jurídic-urbanístics procedents segons la classe de sòl i l'objectiu que es pretén, correspon a l'Ajuntament d'Os de Balaguer.

Els particulars podran promoure i realitzar la redacció de Plans i Projectes urbanístics per al desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en el marc de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent i aquestes Normes urbanístiques.

2

b) El cost de la realització de les obres d'urbanització d'acord amb l'abast previst a la legislació urbanística vigent, i en els terminis previstos en el Pla d'etapes, amb les precisions que pugui afegir l'acord d'aprovació del Pla.

c) En relació a la urbanització es concretaran els compromisos que estableixin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirentes dels solars, sigui quina sigui la relació jurídica que es proposi de contreure per a l'alienació, adhuc quan les obligacions o compromisos tinguin només per objecte la conservació de les obres i serveis urbanístics.

El promotor haurà de formalitzar els compromisos i les garanties patrimonials abans de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla.

Les garanties patrimonials hauran d'ésser suficients en relació amb l'entitat econòmica dels compromisos, i en la documentació del Pla caldrà justificar específicament aquesta suficiència, que no podrà ser inferior al percentatge fixat en la legislació urbanística vigent. En el seu cas, s'instarà l'oportuna anotació marginal en el Registre de la Propietat respecte de les finques corresponents, tot especificant els compromisos assumits pel propietari, sense la qual cosa el Pla mancarà d'eficàcia.

El promotor un cop s'hagi efectuat el lliurament de la urbanització a l'Ajuntament mitjançant acta de recepció, quedarà alliberat de l'obligació de conservació, tret del supòsit que s'hagueren fixat compromisos de conservació i manteniment de la urbanització així com relatius a la prestació de serveis.

#### Article 13

Desenvolupament del planejament en sòl no urbanitzable  
Les determinacions de les Normes que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte l'execució directa d'infraestructures del territori, la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, dels conreus i dels espais forestals i la millora del medi rural.

#### Article 14

Desenvolupament del planejament respecte als sistemes generals  
Les previsions de les Normes respecte als sistemes generals, en el sòl urbà i no urbanitzable, es desenvoluparan amb la redacció d'un Pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa prèvia a l'expropiació dels terrenys afectats, o bé, en el sòl urbanitzable, mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent.

### CAPITOL 3. EXECUCIO DEL PLANEJAMENT

#### Article 15

##### Competència

L'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i de les figures de planejament urbanístic derivat, correspon a l'Ajuntament d'Os de Balaguer, sense perjudici de les competències que corresponguin a altres Administracions públiques i de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística vigent i aquest POUM.

5

Els Plans parcials urbanístics regularan tots els aspectes necessaris per a que, amb la simple formulació dels Projectes urbanístics, i, si s'escau, de reparcel·lació o expropiació, puguin ser immediatament executables.

Els Plans parcials urbanístics desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en el Pla d'ordenació urbanística municipal i:

a) Establiran per a cada zona el tipus d'ordenació d'entre els permesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

b) Precisaràn els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb els estàndards previstos per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i aquestes normes.

c) Assenyalaran tant els espais destinats a la xarxa viària com el altres sistemes de l'estructura urbana.

d) Disposaran atenen a les condicions d'edificació assenyalades en el POUM, l'ordenació de l'edificació que siguin susceptibles els sectors, segons la seva edificabilitat. L'ordenació de volums podrà adoptar una forma alternativa de manera justificada.

e) Delimitaran els espais per aparcaments, jardins urbans, espais lliures, públics i dotacions.

f) Detallaran les condicions d'usos dels sectors i la seva localització concreta en l'edificació.

g) Continuaran totes les determinacions que exigeixi la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i els seus reglaments.

h) El Pla parcial urbanístic garantirà, l'execució dels sistemes. També garantirà la realització de l'obra d'urbanització de forma que asseguri la realització de la urbanització prèvia o conjuntament amb l'edificació. Molt especialment haurà de garantir les connexions dels accessos i serveis amb els existents, en els casos de sectors sense continuïtat urbana, encara que aquestes connexions es duiguin a terme per sòls exteriors al propi sector.

i) Els Plans parcials urbanístics continuaran un Pla d'etapes que pugui preveure el desenvolupament temporal de la urbanització. Els terminis s'adequaran a les característiques del planejament i seran coherents amb les previsions del POUM. En el sòl urbanitzable delimitat, el termini total no podrà excedir de 8 anys, comptats a partir de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic a executar.

#### Article 12

##### Planejament derivat d'iniciativa privada

Els particulars podran formular Plans parcials urbanístics, Plans parcials urbanístics de delimitació, Plans especials urbanístics, i Plans de millora urbana per al desenvolupament d'aquest POUM, a quins efectes es presentarà a l'Ajuntament un avanç del Pla o estudi previ que servirà per assentar les bases per la redacció dels definitius Plans i Projectes. L'Ajuntament facilitarà als promotors els elements informatius precisos per la seva redacció.

El Pla que s'haurà de sotmetre a aprovació inicial continuarà com a mínim, tots els aspectes que s'indiquen en l'article 11 d'aquestes Normes i les determinacions següents:

a) Les cessions gratuïtes i obligatòries dels terrenys per a sistemes d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística i aquestes normes) i dels terrenys en que es materialitzi l'edificació, equivalent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector (o edificabilitat bruta en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl).

4

Els polígons hauran de tenir la superfície adequada per a que es puguin fer efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons. A aquests efectes, la memòria del Pla, a més de justificar la divisió poligonal haurà de justificar també de quina manera s'aconsegueix aquest objectiu.

#### Article 21

##### Execució de sistemes

Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.

També podrà l'Ajuntament, delimitar un polígon limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa.

Quan no sigui possible la delimitació de polígons d'actuació, o per a l'execució dels sistemes que no són de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació.

Si d'aquestes actuacions se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers, es podran repercutir les despeses, incloses les d'expropiació, mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra o servei es farà en el Pla, en el Projecte d'urbanització o en el Projecte d'obres, o separatament, seguint el procediment previst per a la divisió poligonal.

#### Article 22

##### Transmissió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta

En els Plans parcials o de millora urbana que s'aprovin en desenvolupament d'aquest POUM, es preveurà la transmissió a favor de l'Ajuntament de tots els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta prevists en aquest POUM, segons la classe de sòl.

En el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran transmeses al municipi un cop executades les obres d'urbanització.

En el sistema de reparcel·lació per cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es produirà amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Si aquest no fos necessari, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en que es declari la seva innecessarietat.

Les cessions es formalitzaran en els corresponents actes notariais o administratius a fi de procedir a la corresponent inscripció registral.

## TÍTOL II. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL

### CAPITOL 1. LICÈNCIES

7

#### Article 16

##### Polígons d'actuació

Per a l'execució dels sectors de planejament es podran delimitar polígons d'actuació. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament s'ajustarà a allò que disposa la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest POUM i es podran delimitar nous polígons d'actuació amb l'objectiu de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

La delimitació poligonal tendrà a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independentment cada operació urbanística en diferents polígons. Cada polígon haurà d'incloure almenys una unitat de zona.

#### Article 17

##### Sistema d'actuació en sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà mitjançant la delimitació de polígons d'actuació o el desenvolupament de sectors de millora urbana, es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

#### Article 18

##### Actuació poligonal en sòl urbà

Per l'execució del planejament en sectors de millora urbana, es delimitaran en el Pla de millora urbana polígons d'actuació urbanística. Els polígons hauran d'incloure almenys una unitat de zona.

#### Article 19

##### Sistema d'actuació en sòl urbanitzable

L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla parcial urbanístic i del o dels projectes d'urbanització complementaris que corresponguin.

S'exceptua del que disposa en aquest article l'execució dels sistemes generals o d'alguns dels seus elements.

Es considera sistema preferent el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. No obstant, el propi Pla parcial urbanístic assenyalarà el sistema pel que opta justificant-ne l'elecció d'un sistema diferent de l'indicat.

La iniciativa serà en primer lloc, privada; tanmateix, si els propietaris del sòl no constitueixen la Junta de Compensació en el termini de 6 mesos des que l'Administració els hagi requerit per a fer-ho, l'Ajuntament podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

#### Article 20

##### Delimitació poligonal en sòl urbanitzable

La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament en sòl urbanitzable es farà en el Pla parcial i abraçarà, si més no, una unitat de zona.

Cada sector de Pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé podrà comprendre dos o més polígons. Tots els terrenys compresos en un àmbit de planejament parcial estaran necessàriament inclosos en algun polígon.

6

**Article 23****Actes subjectes a llicència**

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i l'article 179.1 i 2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, és precís obtenir llicència municipal per l'obertura de camins rurals, la realització de tallafocs, l'extracció d'àrids, la tala d'arbres en àrees protegides; en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix els sectors d'activitats subjectes també a altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir les autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de forma que sense aquesta, l'autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o obra. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada, llevat que es faci constar de forma expressa en l'acord de concessió. Aquest dret d'ocupació requerirà la corresponent autorització independent, quedant suspesa la llicència d'obres fins que no s'hagi obtingut l'esmentada autorització.

**Article 24****Actes promoguts per l'Administració**

Els actes referits en l'article 23 d'aquestes Normes, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, per òrgans de la Generalitat de Catalunya, així com la Diputació, els Consells Comarcals i qualsevol altra institució pública o entitats de Decret Públic que administrin béns estatals o de qualsevol altre ens, també serà obligatòria la sol·licitud de llicència, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial.

En cas d'urgència o excepcional interès s'estarà a allò que preveu l'apartat 2 de l'article 182 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i l'article 8 del Reglament de Disciplina urbanística.

**Article 25****Inexistència d'atorgament presumpte**

En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària al planejament i/o a la legislació urbanística vigent, als planejaments de desenvolupament o a altres instruments urbanístics.

**Article 26****Procediment d'atorgament de llicències**

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment establert en el Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres i serveis dels ens locals.

**Article 27****Contingut de les llicències**

8

El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

Tot el que es disposa en aquesta Normativa en matèria de condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clausules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i desitj del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquest POUJ en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

**Article 28****Classificació de les obres**

Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:

- a) Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- b) Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- c) Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- d) Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- e) Les obres de moviments de terres.
- f) Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- g) Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- h) Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

Es considera obra menor tota construcció o instal·lació que per la seva realització faci necessària la utilització de "material d'agame" i no comporti ampliació de volum ni afecti especialment a l'estructura o elements sustentadors d'un immoble de manera important. Així com la resta d'obres i actuacions no relacionades com a obres majors en aquest article.

**Article 29****Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors**

Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar per triplicat, adjunt al model de document previst per aquesta finalitat, el projecte d'execució, que contindrà memòria, plànols, plec de condicions i pressupost detallat per partides i unitats d'obra. Subscrit pel facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.

En la memòria es descriurà l'obra o instal·lació, s'exposarà la seva finalitat i es justificarà la solució adoptada, tot posant de manifest el compliment de les presents Normes i les del Planejament de desenvolupament, si n'hi ha, o de les Ordenances i altres disposicions d'aplicació.

Els plànols d'edificació hauran de ser perfectament llegibles i es faran com a mínim a escala 1/100; caldrà presentar les plantes, seccions i façanes necessàries per a la clara descripció de l'obra projectada.

9

Serà obligatòria la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació perceptivament sobre plànols oficials si n'hi hagués, en el qual es relacioni l'obra projectada amb encreuaments de vies i elements destacats que permetin una fàcil localització de l'obra a realitzar, així com indicació dels terrenys de cessió, si fos el cas.

Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres, visat pel col·legi Professional corresponent.

En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

#### Article 30

Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors

Les sol·licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, almenys, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.

S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud, memòria i pressupost detallats. Les indicacions P i D en els tipus d'obra que es relacionen a continuació comporten:

(P) La necessitat de presentar plànols signats pel facultatiu competent vista pel corresponent col·legi professional.

(D) La necessitat de presentar direcció facultativa visada pel col·legi professional corresponent.

Memòria i pressupost detallat:

- Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
- Occupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- Col·locació de rètols, banderoles i anuncis lluminosos.
- Col·locació d'anuncis, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors.
- Col·locació de pals i banderes.
- Col·locació de veïes a les façanes de les plantes baixes.
- Instal·lació de barres i tanques de protecció de les obres.
- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions.
- Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures.
- Reparació, pintura i estucat de façanes amb basida de menys de 6 m.
- Formació i reformes de cambres de bany en habitatges, locals comercials, oficines i magatzems.
- Reformes interiors que no afectin a l'estructura ni a l'ús.
- Construcció i modificació d'aparadors.
- Construcció de tanques o barres definitives.

Memòria, Pressupost detallat i Direcció Facultativa (D):

- Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda menors de 5 m<sup>2</sup>.
- Col·locació de marquesines per a botigues.
- Construcció de ponts, basides i similars.
- Execució de cales, pous i sondejos d'exploració.

10

- Estintolament de façanes.
- Reparació de cobertes i terrats amb substitució de la teula.
- Reparació, pintura i estucat de façanes amb basida de més de 6 m.
- Construcció de pous i fosses sèptiques.
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints a la via pública.
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats.
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i alçada inferior a 4 metres.
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions menor de +/-1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt.

Memòria, pressupost detallat, direcció facultativa i projecte (D+P):

- Col·locació de grues-torre, ascensors, sines o altre aparells elevadors.
- Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació.
- Obres interiors i instal·lacions en local no destinats a habitatges, sense modificació estructural.
- Canvi o reparació d'elements estructurals.
- Execució o modificació d'obertures que afectin a element estructurals.
- Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m<sup>2</sup> i d'alçada inferior a 4 metres.

#### Article 31

Documentació llicències d'enderroc

Als efectes de concessió de llicències per a enderrocs o la demolició d'edificis. Els projectes tècnics es compondran com a mínim de plànol de situació a escala 1/1.000, com a mínim i projecte d'enderroc que ha de constar de memòria descriptiva, plec de condicions i pressupost, així com documentació gràfica formada per esquemes de plantes i seccions i fotografies per duplicat de les façanes i projecte de seguretat si s'escau.

#### Article 32

Parcel·lacions urbanístiques

Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que tingui per finalitat o faciliti la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans. Tota parcel·lació urbanística estarà subjecta a llicència.

Seràn indivisibles a aquests efectes:

- Les parcel·les determinades com mínimes en aquest POUJ en sòl urbà
- Les parcel·les la dimensions de les quals sigui menor que el doble de la superfície determinada com a mínima en aquest POUJ, llevat que els lots resultants s'adquireixin simultàniament per propietaris de finques colindants amb el fi d'agrupar-les i formar una nova finca. O bé que l'excés sobrant es pugui segregar amb la finalitat d'agrupar-lo a una finca contiguous.
- Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva superfície quan es construï el corresponent a tota la seva superfície, o, en el cas de que s'edifiqués en una proporció menor, la proporció d'excés amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.
- Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior a la mínima de conreu o de producció forestal.

11

En els supòsits especificats en les lletres b i c de l'apartat 2 d'aquest article, l'eficàcia de les operacions de segregació restarà condicionada a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.

#### Article 33

Documentació – Llicències de parcel·lació

Als efectes d'atorgament de llicències de parcel·lació i segregació de finques, els projectes tècnics es formaran, com a mínim, de memòria amb descripció de les finques de que es tracti amb indicació del Pla parcial o document urbanístic en el que es recolza, de les condicions urbanístiques del sector, en especial de l'edificabilitat de les parcel·les i plaó en el qual es reflecteixi la incidència dels documents urbanístics vigents aplicables: divisió inicial de la propietat i lots resultants de la parcel·lació, així com una valoració urbanística dels terrenys objecte de la parcel·lació.

#### Article 34

Condicions d'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'article 41 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a allò que disposen els articles 40 i següents del Reglament de Gestió Urbanística i altres normes d'aplicació.

#### Article 35

Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

Termini d'inici: Les obres majors han d'iniciar-se en el termini màxim d'un any des de l'atorgament de la llicència comptat a partir de la data de la seva notificació.

Termini d'execució: Les obres majors hauran de finalitzar en un termini màxim de tres anys a comptar de la data de la notificació de la llicència.

S'entendrà atorgada "opes legis" pròrroga d'ambdós terminis, quan aquesta es sol·liciti com a mínim amb 2 mesos o 5 mesos d'antelació a la finalització dels terminis per a començar o acabar les obres respectivament, i amb les condicions establertes a l'article 181 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

L'incompliment dels terminis atorgats pel començament i acabament de les obres determinarà la caducitat de la llicència, que es declararà per l'Ajuntament d'acord amb el procediment, abast i conseqüències establertes a l'article 181 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

#### Article 36

Seguiment de les obres

Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà de comprovar l'assenyalament de l'alineació i rasant: d'aquest assenyalament, s'entendrà l'acta corresponent. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuin les oportunes comprovacions.

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

#### Article 37

Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament  
L'Ajuntament podrà aplicar els terminis previstos als articles 167 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per a la legislació vigent.

#### Article 38

Condicions mínimes d'urbanització

Per a atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, caldrà que la parcel·la, a més d'acomplir amb les mides mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar.

Tindran la consideració de solars els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Que estiguin completament urbanitzats els elements de la viabilitat següent :

- a) accés rodat
- b) envicant de voreres
- c) pavimentació de voreres i vorades
- d) Jardineria i arbrat
- e) Xarxa elèctrica
- f) Abastament d'aigua, reg i incendi
- g) Enllumenat públic
- h) Xarxa de sanejament

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

No obstant es podrà atorgar llicència d'obres condicionada a l'execució simultània de la urbanització, d'acord amb els següents punts:

a) Presentació i aprovació del corresponent projecte d'obres i/o d'urbanització  
b) Constitució de garantia formal, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o en fons públics (depositats a la caixa general de dipòsits o a la corporació Municipal), aval bancari o hipoteca sobre el solar, que garanteixin l'execució de la urbanització en un

termini no superior a tres mesos al de l'acabament de l'edificació. La quantia no serà inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant.

c) Mentre no es constitueixi la garantia, la llicència no tindrà eficàcia.

d) L'incompliment de les anteriors condicions es considerarà infracció urbanística als efectes de la informació de les sancions previstes en el reglament de disciplina urbanística, independentment de la realització de la garantia.

#### Article 39

Llicències en sòl urbanitzable

En sòl urbanitzable no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització en execució del corresponent Pla parcial, i, a més, si es tracta d'un Pla executat pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, fins que s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; i si és el cas d'un Pla executat pel sistema de reparcel·lació per cooperació, fins que se signi, per via administrativa, l'acord aprovador de la reparcel·lació del Polígon d'actuació, quan aquella sigui procedent.

#### Article 40

Llicència d'activitat

El procediment administratiu d'atorgament implicarà l'assimilació de l'activitat a un ús o usos urbanístics general i la comprovació de les condicions de permisivitat o incompatibilitat segons l'ús urbanístic sigui permès, incompatible o condicionat. La incompatibilitat d'ús implica la denegació de la llicència en raó de l'incompliment del POUM.

En el cas d'usos permesos o activitats assimilades a usos permesos, es procedirà a la tramitació de la llicència d'activitat segons la normativa específica que sigui d'aplicació i les condicions de compatibilitat resultant.

### CAPITOL 2. CONDICIONS GENERALS DE LES OBRES

#### Article 41

Obres en edifici fora d'ordenació

Els edificis i instal·lacions existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i que resultessin disconformes amb aquest, seran classificats com fora d'ordenació i no podran realitzar-se en ells obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si petites reparacions indispensables per a la higiene i conservació de l'immoble.

Tanmateix, en casos excepcionals podran autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació o demolició de la finca en el termini de quinze anys, a comptar des de la data en què es pretingui realitzar.

#### Article 42

Obres de conservació

Les façanes dels edificis públics i privats, així com les mitgeres i les parets contigües al descobert, encara que no siguin visibles des de la via pública, hauran de conservar-se en les degudes condicions de seguretat, d'higiene i d'ornat. Els propietaris estaran

14

obligats a procedir al seu arrebossat, pintura i blanqueig sempre que no disposi l'autoritat municipal.

Els propietaris de qualsevol tipus d'edificacions estan obligats a conservar totes les parts de la construcció en perfecte estat de solidesa, a fi de que no puguin comprometre la seguretat pública.

Tots els ciutadans tenen dret a denunciar a les autoritats municipals els edificis que no estiguin en perfectes condicions higièniques i d'ornat, els que amenacin ruïna o aquells que pel mal estat dels seus elements poguessin causar qualsevol dany. Els tècnics i agents municipals tindran l'obligació de denunciar.

### TITOL III. CLASSIFICACIO I REGIM URBANISTIC DEL SOL

#### CAPITOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 43

Règim urbanístic del sòl

El Règim urbanístic del sòl d'acord amb la legislació urbanística vigent es defineix a través dels següents elements:

Per la classificació del sòl segons el seu règim jurídic.

La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.

La qualificació urbanística del sòl amb la corresponent definició de zones.

#### Article 44

Règim urbanístic del subsòl

El dret a la utilització del subsòl pels propietaris de sòl restarà sotmès a les determinacions específiques establertes per aquest POUM en la regulació de cada classe de sòl.

En el sòl que tingui o hagi adquirit la condició de sòl urbà, la utilització del subsòl pels particulars es restringirà a les àrees delimitades per les unitats de zona i sempre d'acord amb el que estableixi la normativa urbanística d'aplicació a la zona.

El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis d'interès públic.

#### Article 45

Classificació del sòl

A efectes de determinar el règim urbanístic de la propietat del sòl, el territori objecte d'aquest POUM es classifica en: Sòl urbà (SU), Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i Sòl no urbanitzable (SNU).

En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl.

La conversió del sòl urbanitzable delimitat en sòl urbà es realitzarà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en la legislació urbanística vigent.

15



essent imprescindible pel canvi de règim jurídic, l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de les obligacions per part dels propietaris. El sòl no urbanitzable sols podrà adquirir la condició d'urbanitzable mitjançant la revisió o modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal d'O's de Balaguer.

#### Article 46

Abast de les determinacions  
En el sòl urbà es precisa l'ordenació física de forma detallada, a través de la delimitació dels sòls segons el seu destí per a vials i aparcaments, espais verds destinats a parcs i jardins públics, sòls i edificis de caràcter públic o col·lectiu destinat a dotacions, sòls o edificis privats edificables; a més, s'estableixen quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar per a que els terrenys assoleixin la condició de solar.

En el sòl urbà no consolidat es precisa l'ordenació de forma detallada, o es delimiten sectors subjectes a Plans de millora urbana; en aquest cas, el Pla d'ordenació urbanística fixa els índex d'edificabilitat bruta, les densitats i els usos principals i compatibles.

En el sòl urbanitzable delimitat, el POUm determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials, i els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica (sistemes generals i connexions amb aquests) i estableix l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial. Així mateix, estableix la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial de conformitat amb aquest Pla d'ordenació urbanística.

En el Sòl no urbanitzable es determinen els usos incompatibles i l'ordenació dels sòls agrícoles protegits, a més a més de l'ordenació dels diferents elements i àrees d'interès natural del territori.

#### Article 47

Estructura general i orgànica del territori

A efectes de la determinació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla d'ordenació preveu una qualificació urbanística de sistemes dels elements bàsics de l'estructura urbana. La diferenciació en sistemes generals i locals s'efectua mitjançant els plànols d'ordenació d'acord amb els criteris normatius, d'acord amb la seva funció, superfície i significació en l'estructura urbanística.

La qualificació de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquest Pla d'ordenació, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, als efectes del que disposa l'article 103 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

#### Article 48

Cessions obligatòries i gratuïtes

En sòl urbà no consolidat són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a sistemes de vials, parcs i jardins públics, centres docents i assistencials, el 10% de l'aprofitament urbanístic de conformitat i amb l'abast previst en l'article 43 i 44 .1 b) primer de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

16

Així mateix, tots els sòls destinats a sistemes locals i sistemes generals, podran ser obligats per expropiació, o objecte de pacte urbanístic convencional amb els propietaris.

En el sòl urbanitzable, són de cessió gratuïta i obligatòria els sistemes generals inclosos en els sectors de planejament parcial, determinats pel planejament general, als quals se'ls atorga l'aprofitament del sector i els sistemes locals destinats a vials, accessos i estacionament, parcs i jardins, espais verds públics, espais esportius públics i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris que determina el Pla parcial en compliment dels percentatges i mòduls estàndards legalment establerts i en desenvolupament de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. També serà de cessió obligatòria i gratuïta el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector o índex d'edificabilitat bruta.

#### Article 49

Sistemes i proporcionalitat

La superfície dels terrenys ordenats per Plans parcials, Plans de millora urbana i Plans especials destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i els reglaments d'aplicació, pels estàndards específics que per a cada zona estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitat i tipus d'ús.

#### Article 50

Aprofitament urbanístic

El Pla d'ordenació urbanística municipal determina l'aprofitament urbanístic del sòl urbà, referit a les zones i als sistemes d'una manera detallada. En el Sòl urbà, l'aprofitament urbanístic del titular d'un terreny és el determinat per les Normes urbanístiques i els Plànols d'ordenació del pla. En aquest cas, l'aprofitament urbanístic patrimonialitzable és igual a l'edificabilitat neta resultant de l'aplicació de l'índex corresponent o de les condicions directes de l'edificació.

L'aprofitament mitjà es calcularà, als efectes de la gestió urbanística, si no està fixat directament per les Normes urbanístiques. Pel càlcul, s'adoptarà l'índex d'edificabilitat brut (en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl), ponderat per l'ús general de la zona, dividit per la superfície de tota zona, inclosos els vials i els sistemes no sotmesos a planejament especial dins dels sectors corresponents. En casos especials de zones urbanístiques territorialment discontinues s'actuarà com si fos una única zona, prèvia delimitació dels diferents àmbits, segons els criteris anteriors.

En sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal determina l'aprofitament mitjà dels sectors. Els drets dels titulars de terrenys són iguals al 90% de l'aprofitament mitjà. Aquest és equivalent a l'índex d'edificabilitat brut de la zona o sistema (mesurat en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl), ponderat per l'ús general de la zona o sistema; aquest aprofitament urbanístic es pot aplicar també pels sistemes generals inclosos en els sectors de planejament a canvi de la seva cessió gratuïta i obligatòria.

Els sistemes generals i locals i el 10% restant són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració municipal. El sòl d'aprofitament privat serà el que resulti de sotstreure a la superfície dels sectors els sòls destinats a sistemes generals i locals, així com la superfície de sòl edificable amb el 10% de l'aprofitament mitjà.

17

Es el coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl.

#### Article 56

Índex d'edificabilitat net de la zona  
Es el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície d'aquesta zona, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl.

#### Article 56 bis

Àrea de reserva d'habitatge protegit  
Són les superfícies de sòl que el Pla desima específicament per a la localització de les reserves d'habitatge protegit. En el sòl urbà es delimiten, per a cada polígon d'actuació urbanística, de manera detallada en els plans normatius de règim jurídic del sòl. En els sectors de planejament diferit, s'hauran de localitzar pels respectius PMU o Plans Parcials Urbanístics.

#### Article 57

Intensitat d'edificació màxima  
Es definirà en cada zona per l'índex d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre construït per metre quadrat de sòl net (m2sostre/m2sòl), o directament en els plans d'ordenació amb una superfície edificable assignada a cada unitat de zona.

#### Article 58

Parcel·la mínima  
Es la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, són indivisibles, qualitat que cal fer constar en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable i tal com es preveu en l'article 188 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

#### Article 59

##### Solar

Es la parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquest Pla i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

#### Article 60

##### Alineació

Es la línia de separació entre el viari o altres espais públics i les parcel·les i els solars de titularitat pública o privada.

#### Article 61

##### Front de parcel·la

Es la partió o el límit de la parcel·la amb el carrer o amb un altre espai de domini públic.

#### Article 62

##### Fons de parcel·la

Es la partió o el límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

19

#### Article 51

##### Zona segons qualificació urbanística

L'estructura del territori d'aquest Pla d'ordenació, determinada pels sistemes generals, es completa mitjançant la divisió en zones del sòl urbà i del sòl urbanitzable: la previsió de sòl per a operacions futures, dins unes línies generals d'ordenació, coherents amb l'ordenació total del conjunt, i la preservació d'altre sòl, el qual es sotmet a protecció per tal d'evitar-ne la degradació i la incorporació a l'àrea edificada.

A fi i efecte d'orientar els processos d'urbanització i d'edificació, el Pla d'ordenació municipal urbanística qualifica el sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat en zones, sense perjudici del que es desina a sistemes generals i locals. S'entén per zona, l'extensió de sòl continua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme.

Així mateix, quan els objectius urbanístics així ho exigeixin, es podrà distingir en cada zona subzones, amb la finalitat d'establir una gradació en l'edificabilitat.

#### Article 52

##### Unitat de zona

S'entén per unitat de zona tota la superfície homogeniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimitada per sòls de qualificació urbanística diferent.

#### Article 53

##### Precisió i límits de tolerància

Els límits de les zones, dels sistemes, dels sectors o de les àrees de planejament i de les unitats de gestió o polígons d'actuació, podran precisar-se en els respectius Plans parcials, Plans de millora urbana o Plans especials i en els documents de delimitació de les unitats de gestió o polígons d'actuació d'acord amb els següents criteris:

Respondran a ajustaments gràfics deguts a:

- Les alineacions o línies d'edificació vigents.
- Les característiques topogràfiques del terreny
- Els límits de la propietat rústica o urbana.
- L'existència d'altres elements físics.

No comportaran distorsions significatives de la forma, amb una tolerància d'un cinc per cent (5%), respecte de la superfície originària dels plans d'ordenació.

## CAPITOL 2. PARAMETRES DE L'ORDENACIO

### SECCIO 1. DEFINICIO DE CONCEPTES

#### Article 54

##### Índex d'edificabilitat brut

Es el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl.

#### Article 55

##### Densitat bruta d'habitatge

18

Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, és el fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana; per aquelles amb façana a tres carrers, és la partió de parcel·les que no és façana.

#### Article 63

##### Tancament de parcel·la

L'element de separació entre parcel·la i espai públic, i entre parcel·la i parcel·les adjacents.

#### Article 64

##### Índex d'edificabilitat net de parcel·la

És el factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl.

#### Article 65

##### Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la o per determinació expressa del Pla d'ordenació urbanística municipal. No poden ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.

#### Article 66

##### Alineació de carrer o vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

#### Article 67

##### Rasant del carrer o del vial

És la línia que fixa l'al·limentria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

#### Article 68

##### Amplària del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial és la separació constant entre les dues alineacions.

Si les alineacions no són paral·leles s'ha de prendre com a amplària de vial per a cada costat del carrer entre dos transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.

Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resulta diferent per a façanes confrontants, cal obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins a aconseguir un resultat uniforme.

#### Article 69

##### Unitat de zona

S'entendrà l'àmbit del sòl d'aprofitament privat delimitat per vies públiques o espais lliures d'edificació.

20

#### Article 70

##### Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona.

L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté els usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la són el resultat de sumar totes les edificacions tant les principals com les auxiliars.

#### Article 71

##### Superfície de sostre edificable o sostre total d'un edifici

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, aplicant els criteris de qualificació dels habitatges de protecció oficial.

#### Article 72

##### Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o les façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'al·limentria de vial.

#### Article 73

##### Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o les façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

#### Article 74

##### Planta baixa

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment accessible.

#### Article 75

##### Planta soterrani

S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es troba semi-soterrada i el sostre de la qual estigui a menys d'un metre (1 m) per damunt del nivell del terreny exterior. A cada zona es definirà un percentatge d'ocupació màxima en planta soterrani.

#### Article 76

##### Espai entresolat

Per entresolat s'entén la part superior de les dues parts en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai.

#### Article 77

##### Planta pis

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

#### Article 78

##### Espai sota coberta, fúmeral o golfes

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

21

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

**Article 88**

**Paret mitgera**

És la paret lateral, limit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

**Article 89**

**Fondària edificable**

És el pla de façana que limita l'edificació a l'interior del pati d'illa. Es definirà a cada zona com una distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior o alternativament es grafiarà en els plànols d'ordenació.

**Article 90**

**Alineació interior d'illa**

És el pla de façana que limita l'edificació a l'interior del pati d'illa. Es definirà en cada zona com una distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior o alternativament es grafiarà en els plànols d'ordenació.

**Article 91**

**Espai lliure interior d'illa o pati d'illa**

És l'espai lliure d'edificació o únicament edificable en planta baixa i planta soterrani que resulta d'aplicar les profunditats edificables a l'illa.

**Article 92**

**Reculada de l'edificació**

Es l'entristada de l'edificació respecte de l'alineació de façana o de les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes. Es definirà a cada zona com una distància perpendicular a la línia de façana o alternativament es grafiarà en els plànols d'ordenació.

**Article 93**

**Separacions mínimes**

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterrànies, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

**Article 94**

**Tanques**

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

**Article 95**

**Espais no edificables**

La diferència entre l'ocupació màxima d'una parcel·la i la superfície total d'aquesta.

**Article 96**

**Ocupació màxima en planta**

23

**Article 79**

**Coberta**

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

**Article 80**

**Alçària reguladora màxima**

En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la vorera fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent.

En l'edificació aïllada és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

**Article 81**

**Nombre màxim de plantes**

Es la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, inclosos la planta baixa i les plantes pis.

**Article 82**

**Alçària lliure o útil**

Es la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

**Article 83**

**Cossos sortints**

Són els cossos edificats habitables o ocupables, tancats o oberts que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de l'illa, de les alineacions de l'edificació o dels perímetres reguladors.

**Article 84**

**Elements sortints**

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana i de l'espai lliure interior d'illa.

**Article 85**

**Pati de llums o celobert**

Es l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx.

**Article 86**

**Lucanes**

Són les finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebegat de la coberta.

**Article 87**

**Elements tècnics de les instal·lacions**

22

Es definirà a cada zona per un percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació o alternativament es grafiarà en els plànols d'ordenació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.

#### Article 97

##### Perímetre regulador

Es definirà per les figures poligonals tancades, grafades en el plànol d'ordenació dins de les quals, sense perjudici d'allò que es disposi en referència a cossos, elements sortints i reculades, haurà d'ajustar-se com a màxim els volums de l'edificació.

#### Article 98

##### Façana o amplada mínima

S'entendrà per façana mínima, l'amplada mínima de façana que han de tenir les parcel·les perquè siguin edificables.

### SECCIO 2. TIPUS I SUBTIPUS D'ORDENACIO

#### Article 99

##### Definició i classificació

L'ordenació física de les zones es regula a través dels següents tipus d'edificació:

- a) Edificació tancada o en línia  
Correspon al tipus d'edificació tradicional, entre mitgeres, tot al llarg del front continu d'un vial; l'edificació se situa sobre la mateixa alineació del vial en línia o reculada a una distància.
- b) Edificació aïllada sobre parcel·la  
Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat d'habitages màxima, una alçada màxima, un índex d'edificabilitat net, un percentatge de màxima ocupació i unes distàncies als límits de la parcel·la.
- c) Edificació per definició volumètrica  
Correspon a les edificacions regulades per índex d'edificabilitat, un percentatge màxim d'ocupació, i una alçada màxima, i si procedeix una densitat d'habitages i distàncies entre edificacions.

#### Article 100

##### Paràmetres de l'edificació

Els paràmetres específics de cada tipus d'edificació fixen de forma conjunta i interdependent, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes. Tanmateix, aquestes envoltants d'edificació no són obligatoris fins als seus valors màxims, absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé de caràcter aritmètic, i en qualsevol cas determinen les "condicions màximes d'edificació".

#### Article 101

##### Desenvolupament normatiu

24

En les normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus d'edificació que poden o han d'aplicar-se a cada una, i els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen específicament els paràmetres.

Són d'aplicació els preceptes que, amb caràcter general, regulen els paràmetres de cada tipus d'edificació, subsidiàriament i en absència de regulació s'utilitzaran els conceptes de l'edificació tancada o en línia.

### CAPITOL 3. PARAMETRES COMUNS A TOT TIPUS D'ORDENACIO

#### Article 102

##### Condicions de la planta baixa

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

La planta baixa es podrà situar com a màxim a 0,60 m per sobre o per sota de la rasant natural del terreny o de la rasant del vial segons correspongui a edificació aïllada sobre parcel·la o alineació de vial respectivament.

Quan la regulació de la zona no especifiqui una altra cosa, les alçades útils mínimes permeses en planta baixa seran les següents: 3,00 m en el supòsit d'usos comercials, magatzem, etc. i 2,50 m pel cas d'habitages i comerços amb una superfície inferior a 80 m<sup>2</sup>.

Quan la regulació de la zona no especifiqui una altra cosa, l'alçada màxima permesa serà de 4,50 m<sup>2</sup>.

#### Article 103

##### Regulació general del subsòl

En les plantes soterrani no s'admetran els usos desvinculats de l'activitat que es desenvolupi en la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani seran de 2,20 metres.

S'admetrà la construcció de plantes soterrani fins a 6 m de profunditat, comptabilitzades des de la rasant del carrer en la cota més baixa de la parcel·la.

No es considerarà la superfície construïda en el subsòl a efectes del còmput de l'aprofitament urbanístic corresponent a cada parcel·la.

#### Article 4

##### Condicions de les plantes pis

Tindrà una alçada lliure mínima de 2,50 metres, llevat que les ordenances de la zona indiquin una altra dimensió.

#### Article 105

##### Condicions de l'espai sota coberta

Els espais sota coberta es destinaran principalment a magatzem de l'habitatge i instal·lacions de l'edifici i accessos a la coberta, s'admetrà la ubicació d'estances habitables sempre que la planta sota coberta estigui vinculada a la de l'habitatge de la planta inferior.

25

Amb caràcter general, es compliran les normes que regulen l'habitabilitat objectiva exigida als habitatges de protecció oficial, d'acord amb la legislació vigent.

#### CAPITOL 4. PARAMETRES DE L'ORDENACIÓ TANCADA O EN LÍNEA

##### Article 109

Determinacions de l'alçada reguladora

En els edificis ordenats segons l'edificació tancada o en línia l'alçada reguladora es mesurarà d'acord amb els criteris següents:

Edificis amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer en el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells inferior a 1,20 m entre la cota més alta i la cota més baixa, l'alçada reguladora es mesurarà en el centre de la façana sobre la rasant de la vorera en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, supera 1,20 metres, l'alçada màxima de l'edifici es mesurarà a partir d'un nivell situat 0,60 metres per damunt de la cota més baixa de la línia de façana.

Edificis amb front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà:

a) L'alçada es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada via i amb compliment de les següents prescripcions:

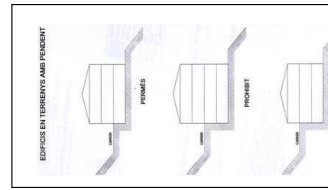
a.1) Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa en cada front de via, s'obindrà d'acord amb allò que s'estableix en l'apartat 1), però aplicant-se en el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.

a.2) Si les alçades reguladores fossin diferents, la major abastarà als vials adjacents de menor amplada-i'alçària, mitjançant al perllongament recte de la profunditat edificable. Així mateix, haurà de respectar dos criteris més per a la seva construcció: la separació de 2 metres a efectes de subjeccions de llums i vistes de la mitgera, que així podrà obrertures sobre la pròpia parcel·la enfront de l'adjacent, i la mitgera tindrà sempre tractament de façana.

Edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà:

Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació en cada front estigui separada de l'altra per l'espai lliure d'interior d'illa, es regularà com si es tractés d'edificis independents.

Regulació del despenjament de la façana posterior dels edificis situats en terrenys en pendent:



27

En cap cas la planta sota coberta podrà constituir un habitatge independent de la planta inferior.  
La superfície de la planta sota coberta amb una altura lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre edificable.

##### Article 106

Elements per sobre de l'alçada reguladora

Per damunt de l'alçada reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

- La coberta de l'edifici.
- Els elements de ventilació i il·luminació dels espais sota coberta, si s'escau.
- Els elements tècnics de les instal·lacions. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació en la composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- Els coronaments decoratius de les façanes.

##### Article 107

Condicions de les cobertes de les edificacions

La coberta haurà de ser sempre inclinada amb un arrencada de pendents per a cada façana de l'edificació ja sigui principal o secundària, llevat de que es disposi una altra cosa en la regulació específica de la zona. El material de cobriment serà sempre teula ceràmica.

La intersecció del pla inferior de la coberta i el pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal que no sobrepassarà l'alçada reguladora màxima en més de 16 cm.

La pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior al 30%.

Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació, xemeneies, antenes, claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no es separaran més de 20 cm d'aquesta en cada punt.

Quan sigui necessari disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació en la planta sota coberta es podran disposar de finestres integrades dins del pla de la coberta inclinada, amb una superfície màxima d'obertura del 5% de la coberta.

El punt més alt de la coberta, així com els altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçada de l'arrencada de la coberta en el pla de façana.

La solució mixta de coberta inclinada i terrassa o coberta plana, s'admet amb la condició que aquesta es separi un mínim de 2,50 metres de l'alineació de via i de la línia de profunditat edificable. L'espai resultant entre les façanes i les terrasses enretirades es cobrirà amb teula, situada amb continuïtat amb el mateix pla inclinat de la coberta. En qualsevol cas, no s'admetrà una superfície de terrassa superior al 10% de la superfície total de la coberta.

Els elements de separació entre terrasses no podrà sobrepassar en 0,60 metres per damunt del pla de la coberta, no podran estar construïts amb materials opacs i haurà de seguir el mateix angle que el de la coberta inclinada.

##### Article 108

Condicions de ventilació i il·luminació

26

L'alçada reguladora màxima de l'edifici es mesurarà en la façana de muntanya, en el cas que aquesta coincideixi amb el carrer.  
L'aplicació d'aquesta alçada no ha de produir mai despenjaments de més d'una planta (2,80 m) en la façana de la vall.

En el cas que el desnivell fos tal que provoqués en la façana de la vall el despenjament de més d'una planta, es requirirà en la façana de muntanya el mateix nombre de plantes que despenja la façana a la vall a partir de la primera. No obstant, es permetrà que la façana de muntanya tingui sempre com a mínim planta baixa.

#### Article 110

Alçada de l'edificació  
El nombre màxim de plantes és l'establert en les normes aplicables a cadascuna de les zones.  
L'equivalència entre plantes i l'alçada reguladora màxima mesurada en metres es regula segons la taula següent:

PB	3,50 m
PB + 1 PP	6,50 m
PB + 2 PP	9,65 m

#### Article 111

Espai lliure en interior d'illa  
Quan es prevegi de forma expressa en la regulació de cada zona o subzona l'espai interior d'illa podrà ser edificable en planta baixa, complint les condicions dels punts següents i no sobrepassant en cap cas l'alçada màxima de la planta baixa.  
L'alçada de l'edificació en el pati d'illa només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins una profunditat igual a la meitat de la distància entre les alineacions interiors d'illes oposades.

#### Article 112

Disposició dels cossos sortints o vols  
Alçada mínima de vol  
Es la distància mesurada verticalment des de la rasant del carrer en el punt més alt de la façana de què es tracti fins el primer vol. Aquesta alçada es fixa en un mínim de 3 metres.

#### Vol màxim permès

Es la distància màxima des de l'alineació de façana fins el pla límit de vol. Els vols màxims es regulen en funció de l'ample del carrer al qual dona front l'edificació, segons el quadre següent:

Ample del carrer	Vol màxim
Major o igual de 15 m	1,00 m
6 < a < 15 m	1/15 de l'ample del carrer
a < 6 m	40 cm

#### Límit lateral del vol

Es la distància mínima de la línia de mitgera al pla límit de vol. Aquesta distància serà igual o major que el vol amb un mínim de 60 cm. Està expressament prohibit l'arracada del vol a 45 graus de la línia de mitgera.

28

#### Longitud de vol

Es igual a l'ample de la façana menys dues vegades el vol màxim permès, amb la limitació de l'apartat anterior.  
La longitud total dels cossos tancats serà menor o igual que un terç de la longitud de la façana.

El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior d'illa, no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscrivible en l'espai lliure interior d'illa amb un vol màxim, en tot cas d'1,50 m. En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats que sobrepassin la profunditat edificable.

#### Article 113

Disposició dels elements sortints  
El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints.  
Els ràfecs podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,50 m.

#### Article 114

Tractament de les parets mitgeres  
Si, com a conseqüència de l'alçada diferent entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de la construcció o altres causes, pogués quedar mitgeres a la vista, encara que fora temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana.

#### Article 115

Reculades de l'edificació  
Excepte que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admetran les reculades de l'edificació, ni en planta baixa, ni en planta pis.

### CAPITOL 5. PARAMETRES DE L'ORDENACIÓ ALLADA SOBRE PARCEL·LA

#### Article 116

Intensitat d'edificació màxima  
La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents:

- Index d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima
- Distàncies a líndars i
- Alçada màxima

#### Article 117

Ocupació màxima en planta  
En les normes de cada zona es fixaran els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació.

#### Article 118

Alçada de l'edificació  
L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de la planta que tingui tal consideració.

29

En els supòsits en que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament, els volums d'edificació que es construïxin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui a raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes s'establiran amb una variació absoluta de +/- 1 metre en relació amb la cota natural del terreny.

Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

- La coberta terminal de l'edifici
- Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sota coberta, si fos el cas
- Els elements tècnics de les instal·lacions
- Els coronaments decoratius de les façanes
- Les xemeneïes

#### Article 119

Regulació dels cossos i elements sortints

Es d'aplicació el que es disposa al respecte en l'edificació tancada o en línia, substituint-se el concepte d'amplada de carrer per la distància entre l'edificació i els llindars.

#### Article 120

Separacions mínimes

Es fixen en cada zona les distàncies de l'edificació al front de la via pública al fons de la parcel·la a les partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la si procedeix. Els vols i canals de recollida d'aigües podran ocupar un màxim de 30 cm de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separació mínims.

#### Article 121

Construccions auxiliars

El sostre edificat en les construccions auxiliars computa als efectes del càlcul de la intensitat d'edificació.

L'edificació auxiliar es limita a cada zona pel que fa al sostre edificable, ocupació, alçada màxima, separacions mínimes a les partions i longitud de veïnatge en mitgera.

#### Article 122

Tancaments de parcel·la

L'alçada màxima dels tancaments opacs serà en tot cas de 0,90 metres, mesurats des de la cota natural del terreny en cada punt, excepte per al referent a la longitud de veïnatge en mitgera de les construccions auxiliars que no excedirà de 3,20 metres d'alçada total.

#### Article 123

Adaptació topogràfica del terreny

En els supòsits en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl formant terrasses, aquestes es disposaran de forma que la cota de cada una compleixi les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellament adjacents als límits de parcel·la no podran situar-se per damunt o per sota d'1,50 metres de la cota natural de límit.
- La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1/3 (alçària:base) traçats des de les cotes per damunt o per sota possibles en els

30

llindars. Els murs d'anivellament de terres en els límits no arribaran en cap punt a mesura d'1,50 metres per damunt o per sota de la cota natural del terreny.

En cada punt l'alteració de la cota natural del terreny no podrà excedir en 2,50 metres.

#### Article 124

Paràmetres complementaris

En tot allò que fa referència als paràmetres que no es regulen en aquest capítol, serà d'aplicació allò que es defineix en la regulació de l'ordenació tancada o en línia.

### CAPÍTOL 6. PARAMETRES DE L'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

#### Article 125

Edificabilitat neta

L'edificabilitat es fixarà a cada zona o univocament grafiada com un perímetre regulador en els plànols d'ordenació.

En les zones d'ordenació diferida (àrees sotmeses a Plans de millora urbana i Plans parcials urbanístics) les condicions d'edificabilitat es fixaran pels propis instruments complementaris i de desenvolupament.

#### Article 126

Paràmetres específics de la configuració unívoca

Perímetre regulador

Es fixarà en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal, pels Plans parcials o especials.

Alçada màxima i número màxim de plantes

Es fixarà en els plànols d'ordenació del POUM o pels Plans parcials, o els especials. La concordança entre el número de plantes i l'alçada reguladora serà l'establerta en l'article 110 d'aquestes Normes.

#### Article 127

Paràmetres complementaris

En tot allò que fa referència als paràmetres que no es regulen en aquest capítol serà d'aplicació allò que es defineix en la regulació de l'ordenació tancada o en línia.

### CAPÍTOL 7. REGULACIÓ D'USOS

#### SECCIÓ 1. DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

#### Article 128

Regulació d'usos

El Pla d'ordenació urbanística municipal regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys classificats com a sol urbà.

En les àrees urbanitzables, el POUM assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, fixen la proporció admissible d'usos compatibles.

31



En el sòl no urbanitzable, el POUM regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els que no estan expressament admesos.

#### Article 129

Classificació d'usos segons la seva adequació

#### Ús permès

S'entén per ús permès aquell la implantació del qual es permesa pel Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada zona. Els espais adscriuibles a un ús poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

#### Ús prohibit

S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel POUM per a cada zona. També els que, sense estar expressament prohibits, no es consideren compatibles amb els usos permesos i els prohibits per les ordenances municipals i altres disposicions vigents en matèria ecològica i de seguretat.

#### Ús principal

S'entén per ús principal el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

#### Usos compatibles

S'entén per ús compatible aquell que, d'acord amb les determinacions de cada zona, pot ser simultani i coexistir amb l'ús principal.

#### Article 130

Classificació dels usos segons la seva naturalesa o domini

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i usos privats.

Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada.

a) Usos particulars són els que realitza individualment el titular d'una propietat.

b) Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic. Es caracteritzen per pertànyer a una associació, una agrupació, una societat, un club o una organització similar.

c) Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

#### Article 131

Classificació dels usos segons la seva funció

D'acord amb aquest criteri, es diferencien els usos: d'habitatge, hotelier, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu, agrícola, ramader, forestal, d'activitats extractives, de càmping i de garatge i aparcament.

#### Ús residencial

Es destina a allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

a) Habitatge unifamiliar:

Es l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic, admetent-se, però, l'accés col·lectiu pel garatge-aparcament.

b) Edifici d'habitatges o habitatge plurifamiliar

Es l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

#### Ús hotelier

El que correspon a aquells establiments oberts al públic constituïts en una unitat empresarial d'explotació dedicats a prestar de forma professional i habitual, mitjançant preu, allotjament a les persones en unitats d'allotjament (habitacions i/o apartaments), amb altres serveis de caràcter complementari o sense, i sota un règim de funcionament que inclou la neteja diària de totes les unitats d'allotjament i altres dependències. Que poden ser hotels, hotel-apartaments i pensions.

a) Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indifferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

b) Hotel-apartament és aquell establiment hotelier que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'aquests i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

c) Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, i amb altres serveis de caràcter complementari o sense, però que, tant per les dimensions de l'establiment com per l'estructura característiques i tipologia dels serveis no arriba als nivells exigits pel grup hotels

#### Ús residencial especial

Format per aquells edificis destinats a una pluralitat de persones no compreses en ús hotelier, ni sanitar-assistencial, com poden ser albergs de joventut, residències d'estudiants, residències o habitatges temporals per a gent jove o col·lectius especialment necessitats en sòls de titularitat pública, residències religioses, residències militars i altres similars.

#### Ús comercial

Es el que correspon als establiments comercials, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engros. Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu:

a) Establiment comercial col·lectiu

Són els integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarial independent concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

b) S'estableixen les següents categories:

- Petit comerç. Són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- Establiment comercial mitjà. Són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda entre 400 i 799 m<sup>2</sup>.

Pei que fa als establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, es consideraran establiment comercial mitjà quan la seva superfície de venda sigui inferior als 2.500 m<sup>2</sup>. I en el cas de que constituïxin un establiment col·lectiu sense superar individualment els 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, el conjunt tindrà la consideració d'establiment comercial mitjà si no supera els 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

Es distingeix:

\*Establiment comercial mitjà alimentari

\*Establiment comercial mitjà no alimentari.

Gran establiment comercial

Són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup>.

Us d'oficines i serveis privats

Comprèn les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, com poden ser els de banca, borsa, assegurances; els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques, els despatxos professionals, consultoris professionals, túnels de rentat de vehicles, autoservei de rentat de vehicles, etc.

Us industrial

Comprèn les indústries en general, magatzems annexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteries. També inclou els magatzems separats de l'ús pròpiament industrial. S'entén per magatzems els locals destinats al dipòsit de matèries primes o elaborades i mercaderies, i a la seva distribució.

Us sanitari assistencial

Es el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars.

Us sociocultural

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Us docent

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Us restauració

Establiments oberts al públic que tenen com a activitat principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu, menjar i begudes perquè hi siguin consumits. Que poden ser bar, restaurant i restaurat-bar.

34

#### a. Bar

Es tot aquell establiment que disposa de barra i també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes i entrepans.

#### b. Restaurant

Es tot aquell establiment que disposa de cuina i servei de menjador per tal d'oferir àpats al públic, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.

#### c. Restaurant-bar

Es tot aquell establiment obert al públic que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i bar.

Us recreatiu i espectacles

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai no compreses en cap altra qualificació. Inclou els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo. No inclou, les activitats musicals o d'espectacles que amb caràcter temporal i provisional es realitzen per part de les entitats culturals o veïnals o sense ànim de lucre, en determinades festes, commemoracions o festivals d'interès públic, i que es realitzin en espais públics o envellats, locals coberts o descoberts, amb les corresponents previsions de seguretat per l'accés públic.

Us esportiu

Inclou els locals, els edificis i les instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

a) Establiments esportius en espais coberts, destinats exclusivament a la pràctica de l'esport.

b) Establiments esportius en espais descoberts, destinats exclusivament a la pràctica de l'esport.

c) Establiments esportius en espais coberts on són compatibles la pràctica de l'esport amb la seva exhibició.

d) Establiments esportius en espais descoberts on són compatibles la pràctica de l'esport amb la seva exhibició.

e) Establiments esportius recreatius amb superfície no superior a 500 m<sup>2</sup> destinats a la pràctica d'esports de lleure i exhibició, aeròbic, ball de saló dansa i similars.

Us agrícola

En general, comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de masies, instal·lacions, pallisses, estables, sïges i altres dependències afins.

Us ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja sigui granges o viviers, i les d'aqüicultura.

Us de garatge i aparcament

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

Us d'activitats extractives

Comprèn el conjunt de diferents activitats mineres d'extracció de materials naturals del sòl i del subsòl.

35

Ús de càmping caravàning  
Comprèn l'espai de terreny delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant albiraments mòbils i que disposin de les instal·lacions i serveis mínims que s'estableixi reglamentàriament.

Es divideix:

- a) Càmping públic: és aquell que sigui utilitzat pel públic en general mitjançant preu.
- b) Càmping privat: és aquell que essent-ne titular una entitat pública o privada, sigui destinat a l'ús únic i exclusiu dels membres o socis de l'entitat titular.
- c) Acampada lliure: és aquella que té lloc fora dels establiments de càmping per grups integrats per un nombre màxim de quatre tendes i separats l'un de l'altre, com a mínim, per la distància de 250 metres, i amb una permanència màxima de quatre dies al mateix lloc.

Ús d'abastaments

Comprèn els mercats centrals (a l'engròs), els escorxadors, les centrals lleteres i de comercialització, i establiments comercials majoristes oberts al públic no destinats al comerç de detall.

Ús d'estacions de servei

Comprèn les instal·lacions de subministrament de carburants al detall i d'altres activitats associades al servei dels automòbils i els seus usuaris.

Article 132

Classificació de les activitats segons els efectes que se'n deriven.  
A aquests efectes les activitats es classifiquen en:

- a) Molestes
  - sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al veí més afectat
  - pols
  - fum, gasos, baf i oïors
  - aigües residuals
  - residus industrials
  - transports, càrrega i descàrrega
  - instal·lacions visibles
  - aglomeracions del personal
  - calor
  - vibracions
- b) Nocives i insalubres
  - gasos i elements contaminants
  - aigües residuals
  - matèries i manipulacions
  - radiacions
  - abocaments i deixalles
- c) Perilloses
  - manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
  - processos de producció i recipients a pressió perillosa
  - materials explosius
  - vessament i abocament de substàncies químiques agressives

36

Article 133

Nivells de sorolls

Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o els registres realitzats mitjançant equips de mesura s'han d'expressar en dBA (decibels segons l'escala de ponderació A).

Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, dels murs exteriors dels patis d'illa o dels patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o en espais públics el micròfon s'ha de col·locar a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o de l'activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar, al centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària d'1,5 m. El mesurament s'ha d'efectuar amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'ha d'utilitzar com a indicador del grau de molestia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar ha de ser el del nivell sonor exterior.

Article 134

Situació relativa de les activitats

Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

Edifici independitzat

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, que deixi un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on hi ha d'haver aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on hi ha d'haver una tanca o protecció amb material elàstic per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermediari. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Article 135

Tipus de situacions relatives de l'activitat

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classifiquen en:

Situació primera.- Dins del sòl urbà residencial

- a) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris
- b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

37

## SECCIO 2. PARAMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

## Article 137

Desenvolupament de la regulació d'usos

En sòl urbà, el POUM regula de manera detallada els usos permesos dels terrenys qualificats. Mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquestes Normes.

En sòl urbanitzable, el POUM assenyalava l'ús principal assignat a cada sector i si procedeix, els usos complementaris admesos.

Els plans especials poden:

- Restringir localitzacions i característiques dels usos.
- Prohibir usos admesos pel planejament general.
- Admetre usos no previstos per aquestes Normes, sempre que siguin compatibles amb els proposats, que caldrà mantenir en el Pla especial.

Els Plans parcials que desenvolupin sectors de Sòl urbanitzable, han de regular detalladament els usos del sector.

En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

## Article 138

Usos provisionals

Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del POUM.

Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb allò que preveu l'article 53 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriu amb les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual caducarà. Només podran renovar-se fins a un màxim de tres vegades les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

## Article 139

Usos fora d'ordenació

Els usos existents, amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM es regulen per allò que disposa l'article 102 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

## Article 140

Regulació de l'ús residencial

Els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.

39

Situació segona.- Dins de sòl urbà residencial

- En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatges amb accés exclusiu a una activitat
- En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu

Situació tercera.- En zones industrials properes al nucli urbà

- En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat
- En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

Situació quarta.- En zones industrials separades del nucli urbà

- En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes
- En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació cinquena.- En zones industrials allunyades del nucli urbà

- En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús

## Article 136

Categories de les activitats – Tipus d'activitat segons les categories

Als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es tipifiquen en cinc categories d'acord amb les inconnoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

## Primera categoria

Comprèn aquelles activitats que es desenvolupen conjuntament amb l'habitatge. No són molestes per l'habitatge com ara laboratoris o tallers individuals, artesanals familiars que utilitzen maquinària manual o accionada amb motors de petita potència i que no produeixen molèsties a l'exterior ni sorolls, emanacions o perills especials.

## Segona categoria

Inclou les activitats compatibles amb l'habitatge en zona de fort predomini residencial. Són activitats dedicades a tallers i petites indústries que no molesten per desprendiments de gasos, olors sorolls, vibracions i que no molesten els veïns.

## Tercera categoria

Activitats no admeses confrontant amb l'habitatge, però sí amb altres usos industrials, són admeses en zones de fort predomini d'indústria, activitats que amb adopció de mesures correctores es toleren en zones mixtes amb forta proporció d'indústria.

## Quarta categoria

Comprèn aquelles activitats no admeses confrontades amb l'ús d'habitatge. Són activitats inconnodes, no admeses contigües amb l'habitatge, però sí al costat d'altres usos industrials. Està formada per la petita, mitjana i gran indústria. Queden excloses activitats, que per la seva insalubritat, no poden reduir a límits compatibles amb d'altres activitats pròximes.

## Cinquena categoria

Comprèn aquelles activitats perilloses que amb les mesures correctores particulars es poden autoritzar en zones industrials, separades d'altres activitats alienes.

## Sisena categoria

Activitats perilloses apartades d'altres activitats i/o habitatges. Són activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat s'instal·laren en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

38

A tots els edificis nous és obligat de dotar cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins de la mateixa parcel·la o situades en un altre edifici proper.

#### Article 141

Regulació de les activitats amb incidència ambiental en general  
Qualsevol activitat necessita una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i han de complir amb totes les normes reguladores de la incidència ambiental de les activitats, és a dir, sorolls i vibracions, contaminació atmosfèrica, residus, aigües residuals, incendis i risc d'explosió.

Totes les activitats, s'han de tramitar amb la documentació que s'especifica en el Decret 136/99, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, i s'adapten els seus annexos.

#### Article 142

Regulació de l'ús hotel·ler  
Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació amb el sostre màxim edificable, resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, és d'un llit per cada 20 m<sup>2</sup> edificables. Per als altres tipus d'usos hotel·lers, la densitat màxima de nuclis residencials és igual a la densitat màxima d'habitatges.

El nombre de places d'aparcament, excepte si l'ordenança de la zona indica el contrari, és el següent:

- Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/87, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55%, o 40%, segons si l'hotel té la categoria de 5, 4, 3, 2, o 1 estrella, respectivament.
- Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40%, segons si la pensió té la categoria d'una o dues estrelles, respectivament.
- Si no es concreten el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hotel·ler, el nombre de places d'aparcament que cal reservar és d'una per a cada 30 m<sup>2</sup> construïts.
- En qualsevol dels casos enunciats en el apartat anterior, les places d'aparcament han d'estar situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.
- No s'ha d'aplicar la reserva de places d'aparcament en el cas de pensions o residències en casa de pagès que provinquin de l'adaptació d'edificis existents i el número màxim d'habitacions sigui igual o inferior a 5 unitats.

#### Article 143

Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats  
Cal preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts destinats a aquest ús.

40

#### Article 144

Regulació de l'ús magatzem

Els magatzems situats al nucli han de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

#### Article 145

Regulació de l'ús de garatge i aparcament

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 metres d'amplària per 4,75 de llargada.

Almenys un 2% de les places han de ser destinades a disminuïts físics, han de tenir una dimensió de 3,30 m per cada 4,75 m i han d'estar ubicades tan a prop com sigui possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m<sup>2</sup> de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estan obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés han de tenir un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 metres.

#### Article 146

Disposicions de les activitats segons la categoria

En general, les activitats de categoria superior a la segona no estan tolerades a menys de 25 metres dels edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacles públic i sanitaris i a l'inrevés.

Els edificis independents i edificis aliats amb activitats de segona categoria o superior hauran de complir les següents condicions:

- L'accés haurà d'ésser independent del corresponent als habitatges
- L'accés de mercaderies serà independent del personal fins la línia de façana.
- L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- L'accés ha de permetre l'entrada o sortida de vehicles sense maniobres en la via pública.

#### Article 147

Limits màxims per a cada categoria.

Els límits màxims per a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereix als elements següents:

- Total potència màxima instal·lada (kW), PMI
- Nivell de soroll màxim (en dBA), NSM
- Superfície total de l'activitat (en m<sup>2</sup>), STA

### TÍTOL IV. ORDENACIÓ DE SISTEMES

## CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

41

**Article 148**  
**Definició de sistemes generals**  
 Els Sistemes són el conjunt dels elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i son determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

Situacions relatives de les activitats	Categories de les indústries													
	Categoria 1a		Categoria 2º			Cat. 3ª	Cat. 4ª	Cat. 5ª	Cat. 6ª					
	PMI	NS	STA	M	PM	NS	STA							
Situació 1a	10	45	200	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Situació 1b	40	45	400	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Situació 2a	40	45	400	40	60	400	No	No	No	No	No	No	No	No
Situació 2b	50	45	400	50	60	400	No	No	No	No	No	No	No	No
Situació 3a	---	---	---	---	300	65	---	---	No	No	No	No	No	No
Situació 3b	---	---	---	---	400	65	---	---	No	No	No	No	No	No
Situació 4a	---	---	---	---	---	---	---	---	No	No	No	No	No	No
Situació 4b	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	No	No
Situació 5a	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Article 149**  
**Definició de sistemes**  
 El POUm defineix els següents sistemes:  
 1. Sistema hidroloic  
 2. Sistema d'infraestructures  
 3. Sistema d'equipaments  
 4. Sistema de xarxa viària  
 5. Sistema d'espais lliures i zones verdes  
 6. Sistema ferroviari

**CAPITOL 2. SISTEMA HIDROLOGIC**

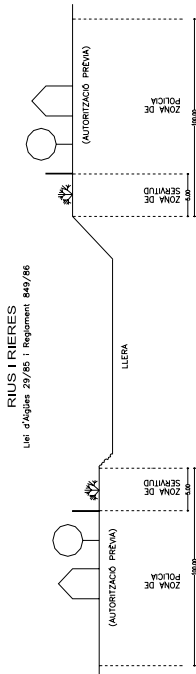
**Article 150**  
**Definició, identificació i tipus**  
 És el constituït pel conjunt de rius, canals, torrents, fonts naturals, aigües subterrànies, el subsol de les diverses capes freàtiques, els embassaments públics.

**Article 151**  
**Titularitat i règim urbanístic**  
 Els sòls qualificats de sistema hidroloic seran de titularitat pública. En l'ordenació, obtenció de sol, finançament, construcció, ús, conservació i gestió del sistema hidroloic, s'observarà allò que disposi la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Plans especials, o Ordenances municipals.

**Article 152**  
**Condicions d'ordenació i protecció**  
 Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, a excepció de les obres i/o instal·lacions vinculades al servei i administració del sistema corresponent.

Es prohibeix de forma expressa els moviments de terra i les desforestacions dels marges.  
 L'abocament i les conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzaran de forma controlada amb la correspondent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la neteja i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.  
 Les respectives administracions públiques establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i barrancs seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals, permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells supòsits que es consideri oportú.

**Article 153**  
**Condicions d'ús, edificació i desenvolupament**  
 En atenció a la naturalesa d'aquest sistema no hi ha altres condicions que les d'ordenació i protecció genèrica, així com les més específiques de protecció mediambiental.  
 L'autorització de construccions de minicentrals hidroelèctriques en el Sistema hidroloic estarà condicionada al respecte de les condicions de protecció i d'integració mediambiental.

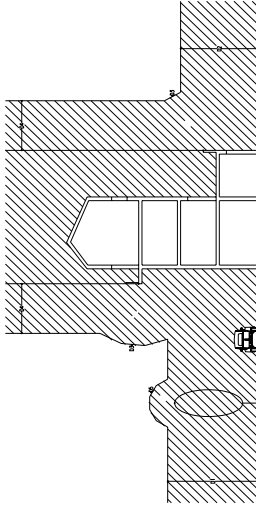


**CAPITOL 3. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES**

**Article 154**  
**Definició, identificació i tipus**  
 El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació, i depuració d'aigües residuals, centrals receptoras i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus i altres possibles serveis de caràcter afí.

Els tipus de sistemes que comprèn el sistema d'infraestructures són els següents:  
 El sistema bàsic d'abastament d'aigua: comprèn els diferents punts de captació, plantes potabilitzadores, dipòsits de regulació, sistemes de bombeig, així com les xarxes de distribució urbana i industrial, compostades per les conduccions instal·lacions auxiliars, connexions i elements especials.

ZONES AFECTADES PER LES LÍNIES D'ALTA TENSIÓ  
Reglament de Línies elèctriques d'Alta Tensió (0310/48) (01952/00)  
Art. 71. 4.



- Prohibició total i absoluts d'elements de pedra en les condicions més desfavorables del reglament.
- D1 = 6,2 +/-100 m (mínim 7 m)  
Altura sobre les vies de circulació rodada.
- D2 = 4,0 +/-100 m (mínim 6 m)  
Distància al límit de l'edifici.
- D3 = 3,2 +/-100 m (mínim 5 m)  
Distància als llocs ocasionals dels edificis.
- D4 = 2,0 +/-100 m (mínim 2 m)  
Distància als llocs inaccessibles dels edificis.
- D5 = 1,5 +/-100 m (mínim 2 m)  
Distància en les condicions més desfavorables.
- U: Terreny en X.

#### CAPITOL 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

##### Article 157

Definició, identificació i tipus

El sistema d'equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei dels ciutadans.

##### Article 158

Titulartat i règim urbanístic

Els terrenys hauran de ser de domini públic, sense perjudici que la gestió pugui atribuir-se a particulars, per a garantir tant la seva permanència, com la limitació específica per a una posterior edificació, amb les següents excepcions:

- Els equipaments de propietat privada del sol existents fins a la data d'aprovació d'aquests POUM.
- Les construccions d'usos educatius, socioculturals, esportius i sanitaris assistencials, realitzades per fundacions acollides a la legislació de beneficència o per cooperatives.
- Les construccions destinades al culte de confessions religioses, així com el residencial especial d'aquelles i per a estudiants o gent gran, i forces militars o de seguretat pública.

En cap cas aquestes excepcions reduïxen la quantitat i l'extensió dels terrenys destinats a dotacions locals que per aplicació de la normativa urbanística constitueixen cessions obligatòries en els plans de desenvolupament del POUM.

##### Article 159

45

El sistema bàsic de sanejament: la xarxa de sanejament comprèn les conduccions generals, els elements especials (pous de registre, coladors etc.), els emissors generals, les estacions depuradores, els abocadors.

El sistema de xarxes energètiques: comprèn les conduccions generals de transport i distribució d'energia elèctrica dels gasoductes i oleoductes, així com altres energies complementàries.

Els sistemes de xarxa de telecomunicacions i de comunicació en general, per cable o per ones.

##### Article 155

Titulartat i règim urbanístic

El sol qualificat de sistema d'infraestructures dels serveis tècnics tipus a) i b) seran preferentment de titularitat pública excepte en els supòsits de concessió administrativa o fórmules de gestió similar. També es podrà desenvolupar dins de sols de propietat privada amb la corresponent servitud pública. Pel que fa a la resta d'infraestructures, aquestes podran ser de titularitat privada.

Aquelles infraestructures o xarxes de serveis, les corresponents instal·lacions, que en la data d'entrada en vigor del POUM siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

##### Article 156

Condicions d'ordenació i de protecció

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures i dels serveis tècnics, s'observarà allò establert en la legislació sectorial vigent.

Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regirà a més a més de la legislació sectorial vigent, per les corresponents disposicions urbanístiques específiques dels Plans parcials o especials que desenvolupin els sectors on s'ubiquin.

Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sol necessari. El Pla especials que caldrà redactar veurà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic.

En Sol urbà i urbanitzable les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies. Caldrà justificar l'adopció d'altres solucions.

44





**CAPITOL 6. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES**

**Article 163**

**Definició, identificació i tipus**

El sistema d'espais lliures, és el conjunt d'espais del territori format tant pels elements de la xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'esbarjo, per a usos culturals. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructural del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals, i per a la definició de les zones de transició entre la ciutat i el medi natural.

**Article 164**

**Sistema d'espais lliures i zones verdes**

Formen el sistema d'espais lliures i zones verdes, tots els parcs, jardins i tot l'espai lliure destinat a zona esportiva pública i d'esbarjo, situats en sòl urbà, no urbanitzable i urbanitzable. Es distingeixen:

- a) Espais lliures: el componen totes les zones verdes, els parcs, els jardins, les places etc. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau.
- b) Verd esportiu: són els espais lliures ocupats per esports a l'aire lliure. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau Ve.

L'ús fonamental dels espais lliures i zones verdes és el descans i esbarjo de la població, i per tant, només s'admetran construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'àmbit. Temporalment s'admetrà la instal·lació de fires, carpes provisionals i atraccions que siguin compatibles amb el manteniment de l'ús propi de cada espai. En cap cas s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i vol d'aquests espais. No obstant, en el subsòl d'aquests sistemes s'admet que es situïn serveis públics de titularitat pública, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície. Justificació de la dotació mínima d'espais lliures que formen part del sistema general.

NUCLI	SOSTRE POTENCIAL (m2)	5m2 V / 25m2st	VERD SEGONS POLIM (m2)
OS DE BALAGUER	234.765		22.852
END GERB	145.252		26.404
ALBEROLA	14.298		1.220
MONESTIR DELS AVELLANES			31.127
<b>TOTAL</b>	<b>394.315</b>	<b>78.863</b>	<b>81.603</b>

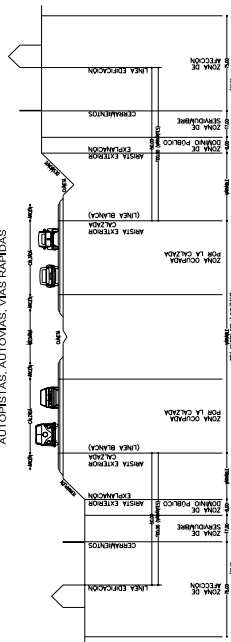
**CAPITOL 7. SISTEMA FERROVIARI**

**Article 165**

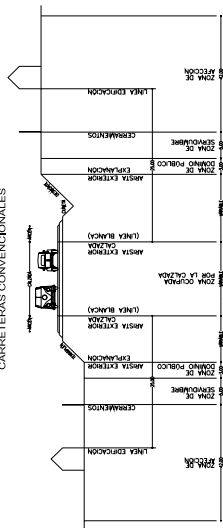
**Definició, identificació i tipus**

El sistema ferroviari comprèn els espais i instal·lacions reservats per a les línies de transport per ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions de viatgers, mercaderies, baixadors, els serveis complementaris i instal·lacions annexes, i els tallers de neteja i reparació.

ZONAS AFECTADAS POR LAS CARRERAS DEL ESTADO  
AUTOMOVILES, AUTOMOVIS, VMS RAPIDAS



CARRERAS CONVENCIONALES





<p>les categories que s'estableixen, determina les condicions de parcel·lació, edificació i ús. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.</p> <p>Per al desenvolupament de la gestió de les normes en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística, per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.</p> <p><b>Article 170</b> Deures dels propietaris en el sòl urbà Cal realitzar les cessions obligatòries i gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes de la forma que determinen els articles 43 i 44 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, costejant la urbanització i edificar els solars.</p> <p><b>Article 171</b> Zones en sòl urbà El Pla d'ordenació defineixen les següents zones i subzones:</p> <p>Zona de casc antic, Clau 1</p> <p>1a Subzona de casc antic-Intensitat I - Clau 1a 1b Subzona de casc antic-Intensitat II - Clau 1b</p> <p>Zona d'edificació en línia Clau 2</p> <p>Zona d'edificació aïllada, Clau 3</p> <p>Subzona d'edificació aïllada tradicional, Clau 3a Subzona d'edificació aïllada unifamiliar, Clau 3b</p> <p>Zona d'ordenació diferida en sòl urbà, Clau 4</p> <p>Zona de tolerància industrial en sòl urbà, Clau 5</p> <p><b>CAPITOL 2. ZONES EN SOL URBA</b></p> <p><b>SECCIO 1. ZONA DE CASC ANTIC.- CLAU 1</b></p> <p><b>Article 172</b> Subzones Es distingeixen les següents subzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subzona de casc antic-intensitat I - CLAU 1a</li> <li>- Subzona de casc antic-intensitat II - CLAU 1b</li> </ul> <p><b>Secció 1a</b> Subzona de casc antic-intensitat I - CLAU 1a</p> <p><b>Article 173</b> Definició Són les zones de sòl urbà consolidat amb ordenació segons alineació de vial, illa compacta i on es preveu la conservació i substitució de l'edificació existent.</p> <p><b>Article 174</b> Condicions de la parcel·lació Superfície de parcel·la mínima 100 m2</p>	<p>Front mínim de parcel·la 5 m</p> <p><b>Article 175</b> Condicions de l'edificació Tipus d'ordenació alineació de vial Nombre màxim de plantes PB+2 PP Ocupació màxima de parcel·la 100% Alçada reguladora màxima 9,65 metres Profunditat edificable PB 100%</p> <p>PP 20 m . Excepte en els casos que es fixa en els plànols d'ordenació. Amb caràcter general, en planta pis caldrà retirar l'edificació 3 m respecte el fons de la parcel·la.</p> <p>100% de la superfície de la parcel·la. La planta soterrani no computa a efectes de la edificabilitat.</p> <p>El dret d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, dels plànols d'ordenació. En tot cas, no podrà ser superior a 2 m2sostre/m2sòl.</p> <p>1hab/70 m2 construïts</p> <p><b>Densitat màxima</b></p> <p><b>Article 176</b> Condicions genèriques d'intervenció en l'edificació L'autorització de la substitució de la façana haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió d'Obres de l'Ajuntament, o la que s'estableixi específicament, que l'atorgarà quan de la informació sobre l'estat actual de l'edificació no es dedueixin nous continguts que facin aconsellable una més gran protecció.</p> <p><b>Cossos sortints o vols</b> Tancats. Es prohibeix els cossos sortints en façana a l'espai exterior urbà.</p> <p><b>Ràfecs</b> Les cobertes es remataran amb ràfecs, alineant-se en continuïtat amb els de les edificacions més pròximes d'igual número de plantes. Es prohibeix la realització de ràfecs mitjançant la prolongació del forjat, haurà de situar-se sempre per damunt d'aquest. Si s'utilitzen molures, boquets o elements decoratius, aquests estaran compresos dins de la línia que enllaça el extrem del parament amb la seva intersecció amb la cara superior del forjat.</p> <p><b>Balcons</b> Es prohibeix la realització dels balcons volant el forjat i deixant vist el cantell d'aquest. S'entendrà com una estructura lleugera encastada a la principal de cantell màxim 10 cm. La dimensió del balcó horitzontalment i paral·lela a façana serà la del forat més dos trams iguals a ambdós costats d'aquell de 42 cm. Les baranes es realitzaran amb seccions rodones, quadrades i pleines de ferro o acer, predominant els elements verticals. Es prohibeix expressament la utilització de perfils corrugats i altres procedents de l'armat d'elements estructurals. Se pintaran en colors foscos i la seva alçada mínima serà de 105 cm. Es prohibeix els ampits massissos</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Marquesines i veles**

Es prohibeixen les marquesines de nova construcció i les veles fixes. Les veles mòbils es podran situar dins dels forats dels locals comercials en planta baixa; un cop desplegadas hauran de guardar una distància mínima de 50 cm. a la vertical de l'extrem de la vorera o, en el seu cas, a la línia d'arbrat, sense que en cap cas pugui sobrepassar la longitud de 1,50 m. L'alçada mínima sobre la rasant serà de 2,00 m.

**Cobertes**

Les cobertes seran inclinades de faldó recte sense trencs i amb carener paral·lel a la façana. La pendent dels faldons estarà compresa entre 15° i 35° ajustant-se en el possible a les colindants. El cobriment serà de teula ceràmica de color rogenc. S'admetrà cobrir petits espais amb coberta plana, amb un màxim del 5% de la superfície total de la coberta per resoldre trobades o irregularitats de la parcel·la, però mai es manifestaran en façana. Es col·locarà canalons per a la recollida d'aigua de coberta que seran metàl·lics de coure o zinc. Igualment els baixants quan aquestos hagin de ser vistos.

**Forats**

La composició dels forats s'ordenarà mitjançant un sistema d'eixos verticals, de forma que el forat i els elements massissos s'ordenin superposats per plantes, respectant les condicions d'intervenció tipològica que sigui d'aplicació en cada cas.

La proporció resultant de dividir l'alçada per l'amplada, sempre serà igual o superior a la unitat, no admetent-se la composició d'elements de proporció horitzontal predominant, a excepció de l'element de composició amb golfes.

L'element de tancament es situarà amb un enretrada mínima de 25 cm respecte a la façana i un màxim de 35 cm.

**Materials i colors****a) Parament**

En l'acabat de les façanes s'utilitzarà materials, colors i tractaments semblants als tradicionals existents en l'entorn de la intervenció, o que harmonitzin amb els mateixos. En la definició de colors i acabats en els supòsits que no quedin referències clares del color original s'admetran els arrebossats de colors blancs, ocres, salmó i terrossos.

Es podran autoritzar, amb aprovació específica per part de l'Ajuntament altres colors sempre que es justifiquin adequadament i tinguin com únic objecte enriquir i millorar l'entorn urbà.

La utilització de toxo cara vista en l'àrea (arcs, llindes, filades i aplaistraments de toxo vist) serà el tradicional.

**b) Fusteria**

Els tancaments podran ser de fusta o metàl·lics, d'acer o alumini lacat.

Es prohibeix les fusteria i tancaments de metalls amb acabats anoditzats o galvanitzats.

L'acristallament de finestres i galeries es realitzarà amb vidre transparent, restant prohibits els vidres de color o els reflectants.

El color d'acabat de la fusteria s'escollirà entre el negre, tons grisos o bruns, verd fosc, marro fosc, o vermell fosc. Serà el mateix per totes les fusteries d'una mateixa façana, excepció feta dels tancaments de planta baixa.

Les persianes estaran sotmeses a les mateixes condicions de materials i acabats que la resta de la fusteria. En general, s'optarà per persianes tradicionals.

54

**Article 177****Condicions d'ús**

Us principal: residencial amb proporció mínima del 80% de la unitat de zona. S'admet tant l'habitatge lliure com el protegit.

Usos compatibles: hotelier, comerç en les subcategories de petit comerç i establiment comercial mitjà no alimentari, oficines i serveis privats, magatzems, industrial categoria primera i segona amb proporció màxima del 20% de la unitat de zona.

Tots els altres usos queden expressament prohibits.

**SECCIÓ 1B SUBZONA DE CASC ANTIC- INTENSITAT II - CLAU 1B****Article 178****Definició**

Són les zones de sòl urbà consolidat amb ordenació segons alineació de vial, illa compacta i on es preveu la nova ocupació de parcel·les vacants.

**Article 179****Condicions de la parcel·lació**

Superfície de parcel·la mínima 100 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la 5 m

**Article 180****Condicions de l'edificació****Tipus d'ordenació**

alineació de vial

PB+1 PP

100%

6,50 m

PB 100%

PP 20 m. Excepte en els casos que es fixa en els plànols d'ordenació. Amb caràcter general, en planta pis caldrà retirar l'edificació 3 m respecte el fons de la parcel·la.

100% de la superfície de la parcel·la. La planta soterrani no computa a efectes de la edificabilitat.

**Índex d'edificabilitat net IEN**

El dret d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, dels plànols d'ordenació. En tot cas, no podrà ser superior a 1,7 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**Densitat màxima**

1hab/70 m<sup>2</sup> construïts

**Article 181****Condicions genèriques d'intervenció en l'edificació**

L'autorització de la substitució de la façana haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió d'Obres de l'Ajuntament, o la que s'estableixi específicament, que l'atorgarà quan de la informació sobre l'estat actual de l'edificació no es dedueixin nous continguts que facin aconsellable una més gran protecció.

55

#### Cossos sortints o voïts

a) Tancats  
Es prohibeix els cossos sortints en façana a l'espai exterior urbà.

#### b) Ràfecs

- Les cobertes es remataran amb ràfecs, alineant-se en continuïtat amb els de les edificacions més pròximes d'igual número de plantes.
- Es prohibeix la realització de ràfecs mitjançant la prolongació del forjat; haurà de situar-se sempre per damunt d'aquest.
- Si s'utilitzen molitures, boquets o elements decoratius, aquests estaran compresos dins de la línia que enllaça l'extrem del parament amb la seva intersecció amb la cara superior del forjat.

#### c) Balcons

Es prohibeix la realització dels balcons volant el forjat i deixant vist el cantell d'aquest. S'entendrà com una estructura lleugera encastada a la principal de cantell de màxim 10 cm. La dimensió del balcó horitzontalment i paral·lela a façana serà la del forat més dos trams iguals a ambdós costats d'aquell de 42 cm. Les baranes es realitzaran amb seccions rodones, quadrades i planes de ferro o acer, predominant els elements verticals. Es prohibeix expressament la utilització de perfils corrugats i altres procedents de l'armat d'elements estructurals. Es plantaran en colors foscos i la seva alçada mínima serà de 105 cm. Es prohibeix els àmpits massissos.

#### d) Marquesines i veïes

- Es prohibeixen les marquesines de nova construcció i les veïes fixes.
- Les veïes mòbils es podran situar dins dels forats dels locals comercials en planta baixa; un cop desplegadas, hauran de guardar una distància mínima de 50 cm a la vertical de l'extrem de la vorera o, en el seu cas, a la línia d'arbat, sense que en cap cas pugui sobrepassar la longitud d'1,50 m. L'alçada mínima sobre la rasant serà de 2,00 m.

#### Cobertes

- a) Les cobertes seran inclinades, de faldó recte sense trencs i amb carener paral·lel a la façana. La pendent dels faldons estarà compresa entre 15° i 35° ajustant-se en el possible a les colindants. El cobriment serà de teula ceràmica de color rogenc.
- b) S'admetrà cobrir petits espais amb coberta plana, amb un màxim del 5% de la superfície total de la coberta per resoldre trobades o irregularitats de la parcel·la, però mai es manifestaran en façana. Es col·locarà canalons per a la recollida d'aigua de coberta que seran metàl·lics, de coure o zinc. Igualment els baixants quan aquests hagin de ser vistos.

#### Forats

- a) La composició dels forats s'ordenarà mitjançant un sistema d'eixos verticals, de forma que el forat i els elements massissos s'ordinin superposats per plantes, respectant les condicions d'intervenció tipològica que sigui d'aplicació en cada cas.
- b) La proporció resultant de dividir l'alçada per l'amplada, sempre serà igual o superior a la unitat, no admetent-se la composició d'elements de proporció horitzontal predominant, a excepció de l'element de composició amb golfia.
- c) L'element de tancament es situarà amb una entretirada mínima de 25 cm respecte a la façana i un màxim de 35 cm.

56

#### Materials i colors

##### a) Parament

En l'acabat de les façanes s'utilitzarà materials, colors i tractaments semblants als tradicionals existents en l'entorn de la intervenció, o que harmonitzin amb els mateixos. En la definició de colors i acabats en els supòsits que no quedin referències clares del color original s'admetran els arrebossats de colors blancs, ocres, salmó i terrossos. Es podran autoritzar, amb aprovació específica per part de l'Ajuntament, altres colors, sempre que es justifiquin adequadament i tinguin com únic objecte enriquir i millorar l'entorn urbà.

La utilització de tobo cara vista en l'àrea (arcs, llindes, filades i aplaïstraments de tobo vist) serà el tradicional.

##### b) Fusteria

Els tancaments podran ser de fusta o metàl·lics, d'acer o alumini lacat.

Es prohibeix la fusteria i tancaments de metalls amb acabats anoditzats o galvanitzats. L'envidrament de finestres i galeries es realitzarà amb vidre transparent, restant prohibits els vidres de color o els reflectants.

El color d'acabat de les fusteries s'escollirà entre el negre, tons grisos o bruns, verd fosc, marro fosc, o vermell fosc. Serà el mateix per totes les fusteries d'una mateixa façana, excepció feta dels tancaments de planta baixa.

Les persianes estaran sotmeses a les mateixes condicions de materials i acabats que la resta de la fusteria. En general, s'optarà per persianes tradicionals.

#### Article 182

##### Condicions d'ús

Us principal: residencial amb proporció mínima del 80% de la unitat de zona

Usos compatibles: hotelier, comerç en les subcategories de petit comerç i establiment comercial mitjà no alimentari, oficines i serveis privats, magatzems, industrial categoria primera i segona amb proporció màxima del 20% de la unitat de zona.

Tots els altres usos queden expressament prohibits.

#### SECCIO 2. ZONA D'EDIFICACIÓ EN LÍNIA –CLAU 2

#### Article 183

##### Definició

Són les zones de sol urbà amb ordenació segons alienació de vial i pati interior d'illa.

#### Article 184

##### Subzones

Es distingeixen les següents subzones:

- Subzona d'edificació en línia –Intensitat I - CLAU 2a
- Subzona d'edificació en línia - Intensitat II - CLAU 2b

#### SECCIO 2A. SUBZONA D'EDIFICACIÓ EN LÍNIA - INTENSITAT I - CLAU 2A

57

Article 185  
Definició  
Són les zones de sòl urbà amb ordenació segons alienació de vial, pati interior d'illa i ocupacions altes de la parcel·la.

Condicions de parcel·lació  
Superfície de parcel·la mínima 150 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la 6,00 metres  
Fons mínim de parcel·la 14 metres

Article 187  
Condicions de l'edificació  
Tipus d'ordenació alineació de vial PB+2PP  
Nombre màxim de plantes 70%  
Ocupació màxima de parcel·la PB- la permesa per l'ocupació màxima  
Profunditat edificable PP- 14 metres  
9,65 metres

Alçada reguladora màxima 4 metres  
Distància mínima de l'edificació al fons de parcel·la 70% tot coincidint amb la zona ocupada per la PB.  
Ocupació de la planta soterrani La planta soterrani no computa als efectes de la edificabilitat.

Índex d'edificabilitat net IEN El dret d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, dels plànols d'ordenació. En tot cas no podrà ser superior a 1,7 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.  
1hab/100 m<sup>2</sup> construïts

Densitat màxima

Article 188  
Condicions d'ús  
Us principal: residencial amb proporció mínima del 80% de la unitat de zona. La subzona admet tant l'habitatge lliure com el protegit.  
Usos compatibles: hotelier, comerç en les subcategories de petit comerç i establiment comercial mitjà no alimentari, oficines i serveis privats, magatzems, industrial categoria primera i segona amb proporció màxima del 20% de la unitat de zona.  
Tots els altres usos queden expressament prohibits.

SECCIO 2B. SUBZONA D'EDIFICACIO EN LINIA- INTENSITAT II - CLAU 2B

Article 189  
Definició  
Són les zones de sòl urbà amb ordenació segons alienació de vial, pati interior de parcel·la i ocupació mitjana i baixa de la parcel·la.

58

Article 190  
Condicions de parcel·lació  
Superfície de parcel·la mínima 200 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la 12 metres  
Fons mínim de parcel·la 20 metres

Article 191  
Condicions de l'edificació alineació de vial  
Tipus d'ordenació PB+1PP  
Nombre màxim de plantes  
Ocupació màxima de parcel·la 50% amb les limitacions marcades als plànols de règim jurídic del sòl i qualificació urbanística  
7,65 metres

Alçada reguladora màxima  
Ocupació de la planta soterrani 70%  
Índex d'edificabilitat net IEN El dret d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, dels plànols d'ordenació. En tot cas, no podrà ser superior a 1,00 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl.  
1hab/100 m<sup>2</sup> construïts

Densitat màxima

Article 192  
Condicions d'ús  
Us principal: residencial amb proporció mínima del 80% de la unitat de zona.  
Usos compatibles: hotelier, comerç en les subcategories de petit comerç i establiment comercial mitjà no alimentari, oficines i serveis privats, magatzems, industrial categoria primera i segona amb proporció màxima del 80% de la unitat de zona.  
Tots els altres usos restaran incompatibles.

SECCIO 3. ZONA D'EDIFICACIO UNIFAMILIAR AILLADA - CLAU 3

Article 193  
Definició  
Són les zones de creixement perifèric al casc urbà consolidades per l'edificació o per la urbanització i amb ordenació d'edificació aïllada en parcel·la.

Article 194  
Subzones  
Es distingeixen les següents subzones:  
- Subzona d'edificació unifamiliar aïllada tradicional - CLAU 3a  
- Subzona d'edificació aïllada unifamiliar - CLAU 3b

SECCIO 3A. SUBZONA D'EDIFICACIO AILLADA TRADICIONAL - CLAU 3A

59

Article 199  
Definició  
Són les zones de nous desenvolupaments residencials amb ordenació aïllada en parcel·la.

Article 200  
Condicions de la parcel·lació  
Superfície de parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la 14 metres  
Fons mínim de parcel·la 25 metres

Article 201  
Condicions de l'edificació  
Tipus d'ordenació Edificació aïllada en parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es redacti un únic projecte d'obres.

Nombre màxim de plantes PB+1  
Alçada reguladora màxima 7,50 metres  
Ocupació màxima de parcel·la PB 50%  
PP 50%

Distància a les partions 3 metres  
Edificabilitat neta 0,6 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl  
Densitat màxima 1hab/120 m<sup>2</sup>sostre  
Pel que fa a la coberta, s'admet la solució mixta de coberta inclinada i terrassa o coberta plana, admetent-se una superfície de coberta plana o terrassa fins al 50% del total de la coberta.  
Ocupació del subsòl 70% de la superfície de la parcel·la. La planta soterrani no computa a efectes de l'edificabilitat.

Article 202  
Condicions d'ús  
Ús principal: residencial, amb proporció mínima del 80% de la unitat de zona.  
Usos compatibles: hotel·ler, petit comerç i establiment comercial mitjà no alimentari, oficines i serveis privats, magatzems amb proporció màxima del 20% de la unitat de zona.  
Tots els altres usos queden expressament prohibits.

#### SECCIO 4. ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL EN SOL URBA-CLAU 4

Article 203  
Definició  
Són els sectors de sòl urbà consolidat amb usos majoritàriament industrials o agropecuaris intensius.

Article 204  
Condicions de parcel·lació  
Superfície de parcel·la mínima 500 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la 14 metres  
Fons mínim de parcel·la 30 metres

61

Article 195  
Definició  
Són les zones adjacents al nucli antic, amb parcel·les de forma irregular que provenen d'antigues eres i amb substitució dels usos agrícoles pels usos residencials.

Article 196  
Condicions de parcel·lació  
No s'admetran noves parcel·lacions de les finques existents

Article 197  
Condicions de l'edificació  
Tipus d'ordenació Edificació aïllada en parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es redacti un únic projecte d'obres.  
Edificació principal

Nombre màxim de plantes PB+1  
Alçada reguladora màxima 7,50 metres  
Índex d'edificabilitat neta 0,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl  
Densitat màxima 1hab/120 m<sup>2</sup>s  
Ocupació màxima de parcel·la PB 40%  
PP 40%

Distàncies a les partions 3,50 metres  
Edificació auxiliar  
Nombre màxim de plantes PB  
Índex d'edificabilitat neta 0,1m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl  
Ocupació màxima de parcel·la 10% addicional a la principal  
Alçada reguladora màxima 3,20 metres  
Distàncies a les partions podrà adossar-se a les partions

Pel que fa a la coberta, s'admet la solució mixta de coberta inclinada i terrassa o coberta plana, admetent-se una superfície de coberta plana o terrassa fins al 50% del total de la coberta.  
Ocupació del subsòl 70% de la superfície de la parcel·la. La planta soterrani no computa a efectes de l'edificabilitat.

Article 198  
Condicions d'ús  
Ús principal: residencial amb proporció mínima del 80% de la unitat de zona  
Usos compatibles: hotel·ler, comerç en les subcategories de petit comerç i establiment comercial mitjà no alimentari, oficines i serveis privats, magatzems amb proporció màxima del 20% de la unitat de zona.  
Tots els altres usos queden expressament prohibits

#### SECCIO 3B. SUBZONA D'EDIFICACIO AILLADA UNIFAMILIAR - CLAU 3B

60

Article 205  
 Condicions d'edificació  
 Tipus d'ordenació edificació aïllada en parcel·la  
 Nombre màxim de plantes PB+1PP  
 Ocupació màxima de parcel·la 80%  
 Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la 1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl 9 metres  
 Alçada reguladora màxima 3 metres  
 Distàncies a les partions 100%  
 Ocupació de la planta soterrani  
 La planta soterrani no computa als efectes de la edificabilitat.

Article 206  
 Condicions d'ús  
 Us principal: Industrial  
 Usos compatibles: comerç, sempre que estigui directament vinculat amb la indústria que s'instali o les previstes en les excepcions de l'article 8.2 a) del Pla Territorial Sectorial d'equipaments comercials, aprovat per Decret 2117/2001, de 24 de juliol, oficines i serveis privats, magatzems. S'admetrà l'ús residencial limitat a la d'un habitatge per establiment industrial efectivament instal·lat.  
 No s'admet l'ús residencial en planta soterrani  
 Tots els altres usos queden expressament prohibits

### CAPITOL 3. AMBITES DE DESENVOLUPAMENT ESPECIFIC EN SOL URBA

#### SECCIO 1. AMBITES DEL PLA DE MILLORA URBANA

##### Article 207

###### Definició

Són els àmbits que requereixen completar el seu nivell de dotacions públiques o els nivells d'urbanització per assolir la condició de sòl urbà consolidat i per als que el Pla no estableix una ordenació pormenoritzada, que s'haurà de determinar mitjançant la redacció d'un Pla de Millora Urbana segons les condicions establertes en aquestes normes urbanístiques. Aquest POUM delimita els següents PMU:

- PMU 1 de Cantaperdius
- PMU 2 del Club Segre.
- PMU 3 de Torre Serra
- PMU 4 de Gerb
- PMU 1 d'Os de Balaguer
- PMU 2 d'Os de Balaguer
- PMU 3 d'Os de Balaguer
- PMU 4 d'Os de Balaguer
- PMU 5 d'Os de Balaguer

62

Article 208  
 PMU 1 de Cantaperdius. Definició i objectius  
 Es l'àmbit que correspon a l'actual parcel·lació de Cantaperdius i als terrenys adjacents que, tot i no haver estat parcel·lats, són necessaris per a localitzar les dotacions públiques previstes en aquest Pla.

Els objectius del Pla són:  
 - Establir per al sector una ordenació viària suficient  
 - Localitzar les dotacions mínimes  
 - Ordenar l'edificació  
 - Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector  
 - Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector

##### Article 209

Condicions d'ordenació  
 Edificabilitat bruta: 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl  
 Densitat bruta màxima d'habitatges: 8 habit/ha.  
 Amplada mínima dels vials: 8 m  
 Cessions Obligatòries per a dotacions:

- Vialitat : la que determini el PMU
- Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002

Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU  
 El PMU haurà d'incloure un estudi d'imundabilitat de l'àmbit per tal de complir els "Criteris Tècnics" que haurà d'estar informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.

El PMU haurà de preveure l'accés adequat al sector des de la carretera LV-9047

El PMU haurà d'incloure un estudi geomorfològic per tal d'avaluar el risc d'esfondrament i que determini les mesures de prevenció i protecció adequades.

##### Article 210

###### Condicions d'ús

Residencial d'habitatge unifamiliar. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanals vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

##### Article 211

###### Condicions de gestió

El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin a fi i efecte de l'equidistribució de beneficis i càrregues. Igualment, el Pla establirà el sistema d'actuació.  
 D'acord amb l'informe de la Direcció General de Carreteres, el PMU haurà d'incloure la solució d'accés adequat des de la LV-9047.

##### Article 212

###### Condicions de l'edificació

El Pla de Millora Urbana establirà les condicions de parcel·lació i d'edificació de l'àmbit.

##### Article 213

###### PMU 2 del Club Segre. Definició i objectius

Es l'àmbit que correspon a les actuals instal·lacions del Club Segre.

63



Els objectius del Pla són:

- Establir per al sector d'una ordenació viària suficient.
- Localitzar les dotacions mínimes.
- Ordenar l'edificació sense incrementar l'existent.
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector

#### Article 214

Condicions d'ordenació  
El PMU establirà les condicions de parcel·lació y ordenació de l'edificació actualment existent, sense poder incrementar-la.  
Cessions Obligatòries per a dotacions:  
- Viailtat : la que determini el PMU.  
- Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002.

Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU  
El PMU haurà d'incloure un estudi d'inundabilitat de l'àmbit per tal de complir els "Criteris Tècnics" que haurà d'estar informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.  
El PMU haurà de preveure l'accés adequat al sector des de la carretera LV-9047.  
El PMU haurà d'incloure un estudi geomorfològic per tal d'avaluar el risc d'esfondrament i que determini les mesures de prevenció i protecció adequades.

#### Article 215

Condicions d'ús  
Residencial d'habitatge unifamiliar. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

#### Article 216

Condicions de gestió  
El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin a fi i efecte de l'equidistribució de beneficis i càrregues. Igualment el Pla establirà el sistema d'actuació.

#### Article 217

Condicions de l'edificació  
La qualificació urbanística s'establirà pel mateix Pla.

#### Article 218

PMU 3 de Torre Serra. Definició i objectius  
Es l'àmbit que correspon a l'actual parcel·lació de Torre Serra (també anomenada Torre Blanca o Torre Carlà) i als terrenys adjacents que, tot i no haver estat parcel·lats, són necessaris per a localitzar les dotacions públiques previstes en aquest Pla.  
Els objectius del Pla són:

- Establir per al sector d'una ordenació viària suficient.
- Localitzar les dotacions mínimes.
- Ordenar l'edificació.
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector.
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector.

64

#### Article 219

Condicions d'ordenació  
Edificabilitat bruta: 0,15 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl  
Densitat bruta màxima d'habitatges: 5 hab/ha.  
Amplada mínima dels vials: 8 m

Cessions obligatòries per a dotacions:  
- Viailtat : la que determini el PMU.

- Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002.  
El PMU haurà d'incloure un estudi d'inundabilitat de l'àmbit, el qual s'haurà de sotmetre a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El PMU haurà d'incloure un estudi geomorfològic per tal d'avaluar el risc d'esfondrament i que determini les mesures de prevenció i protecció adequades.  
Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU.

#### Article 220

Condicions d'ús  
Residencial d'habitatge unifamiliar. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanals vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

#### Article 221

Condicions de gestió  
El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin a fi i efecte de l'equidistribució de beneficis i càrregues. Igualment, el Pla establirà el sistema d'actuació.

#### Article 222

Condicions de l'edificació  
El Pla de Millora Urbana establirà les condicions de parcel·lació i d'edificació de l'àmbit.

#### Article 223

PMU 4 de Gerb. Definició i objectius  
És l'àmbit que corresponen al sòl urbà sense consolidar de Gerb situat entre el carrer Canal, carrer Josep Maria de Sagarra i el barranc.

Els objectius del Pla són:

- Completar la urbanització dels carrers
- Localitzar les dotacions mínimes segons el que s'estableix en el POUJ
- Ordenar l'edificació
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector

#### Article 224

Condicions d'ordenació  
Edificabilitat bruta: 0,6 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl  
Densitat bruta màxima d'habitatges: 30 hab/ha  
Cessions obligatòries per a dotacions:

- Viailtat : la senyalada pel PMU
- Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002. La superfície de sòl corresponent als equipaments es destinarà a zones verdes i espais

65

lliures d'edificació. Els sistemes generals de zona verda i espais lliures d'edificació assenyalats en els plànols d'ordenació tindran el caràcter de cessió mínima obligatòria i computaran als efectes de determinar el sistema urbanístic local al servei del sector. El PMU haurà d'incloure un estudi d'inundabilitat de l'àmbit per tal de complir els "Criteris Tècnics" que haurà d'estar informat per l'Agència Catalana de l'Aigua. El PMU haurà d'incloure un estudi geomorfològic per tal d'avaluar el risc d'esfondrament i que determini les mesures de prevenció i protecció adequades. Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU.

#### Article 225

Condicions d'ús  
Residencial. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.  
El PMU localitzarà la reserva del 20% d'habitatge protegit del sostre d'aprofitament privat.

#### Article 226

Condicions de gestió  
El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin a fi i efecte de l'equidistribució de beneficis i càrregues. Igualment, el Pla establirà el sistema d'actuació.

#### Article 227

Condicions de l'edificació  
El Pla de Millora Urbana establirà les condicions de parcel·lació i d'edificació de l'àmbit.

#### Article 228

PMU i d'Os de Balaguer. Definició i objectius  
Es l'àmbit que correspon al sòl urbà sense consolidar d'Os de Balaguer situat al carrer de la Creu.

Els objectius del Pla són:

- Ampliar la vialitat corresponent al carrer de la Creu
- Localitzar les dotacions mínimes
- Ordenar l'edificació
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector

#### Article 229

Condicions d'ordenació  
Edificabilitat bruta: 0,6 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl 35 hab/ha  
Cessions obligatòries per a dotacions:  
- Vialitat: la senyalada pel PMU  
- Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002. La superfície de sòl corresponent als equipaments es destinarà a zones verdes i espais lliures d'edificació. Els sistemes generals de zona verda i espais lliures d'edificació assenyalats en els plànols d'ordenació tindran el caràcter de cessió mínima

66

obligatòria i computaran als efectes de determinar el sistema urbanístic local al servei del sector.  
Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU.

#### Article 230

Condicions d'ús  
Residencial. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.  
El PMU localitzarà la reserva del 20% d'habitatge protegit del sostre d'aprofitament privat.

#### Article 231

Condicions de gestió  
El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin a fi i efecte de l'equidistribució de beneficis i càrregues. Igualment, el Pla establirà el sistema d'actuació.

#### Article 232

Condicions de l'edificació  
Les corresponents a la subzona 2a.

#### Article 233

PMU-2 i 3 d'Os de Balaguer. Definició i objectius  
Són els àmbits que corresponen al sòl urbà sense consolidar d'Os de Balaguer situat entre l'Avinguda de Lleida i el camí de les Parets.

Els objectius del Pla són:

- Ampliar la vialitat corresponent al camí de les parets així com completar la vialitat establerta en el POUM.
- Localitzar les dotacions mínimes segons el que s'estableix en el POUM.
- Ordenar l'edificació.
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector.
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector.

Condicions d'ordenació

Edificabilitat bruta: 0,6 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl

Densitat bruta màxima d'habitatges: 35 hab/ha

Cessions obligatòries per a dotacions:

- Vialitat: l'assenyalada pel PMU
  - Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002. La superfície de sòl corresponent als equipaments es destinarà a zones verdes i espais lliures d'edificació. Els sistemes generals de zona verda i espais lliures d'edificació assenyalats en els plànols d'ordenació tindran el caràcter de cessió mínima obligatòria i computaran als efectes de determinar el sistema urbanístic local al servei del sector.
- Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU.

67

El PMU localitzarà la reserva del 20% d'habitatge protegit del sostre d'aprofitament privat.

#### Article 241

Condicions d'ús

Residencial. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

El PMU localitzarà la reserva del 20% d'habitatge protegit del sostre d'aprofitament privat.

#### Article 242

Condicions de gestió

Les corresponents a la subzona 3b

#### Article 243

PMU-5 d'Os de Balaguer. Definició i objectius

Es l'àmbit que correspon al sòl urbà sense consolidar d'Os de Balaguer situat a l'extrem sud del carrer de Bons Aires.

Els objectius del Pla són:

- Perllongar el vial Bons Aires
- Localitzar les dotacions mínimes segons el que s'estableix en el POUM.
- Ordenar l'edificació.
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector.
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector.

#### Article 244

Condicions d'ordenació

Edificabilitat bruta:

0,4 m2sostre/m2sòl

20 hab/ha

Densitat bruta màxima d'habitatges:

Cessions obligatòries per a dotacions:

Vialitat : l'assenyalada pel PMU

Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002. La superfície de sòl corresponent als equipaments es destinarà a zones verdes i espais lliures d'edificació. Els sistemes generals de zona verda i espais lliures d'edificació assenyalats en els plànols d'ordenació tindran el caràcter de cessió mínima obligatòria i computaran als efectes de determinar el caràcter de sistemes urbanístics locals al servei del sector.

Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU

#### Article 245

Condicions d'ús

Residencial. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

El PMU localitzarà la reserva del 20% d'habitatge protegit del sostre d'aprofitament privat.

69

#### Article 235

Condicions d'ús

Residencial. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

El PMU localitzarà la reserva del 20% d'habitatge protegit del sostre d'aprofitament privat.

#### Article 236

Condicions de gestió

El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin a fi i efecte de l'edificabilitat de beneficis i càrregues. Igualment, el Pla establirà el sistema d'actuació.

#### Article 237

Condicions de l'edificació

Les corresponents a la subzona 2a

#### Article 238

PMU 4 d'Os de Balaguer. Definició i objectius

Es l'àmbit que correspon al sòl urbà sense consolidar d'Os de Balaguer situat a l'est de l'avinguda Leandre Cristófol.

Els objectius del Pla són:

- Ampliar la vialitat corresponent a l'avinguda Leandre Cristófol, així com completar la vialitat establerta en el POUM.
- Localitzar les dotacions mínimes segons el que s'estableix en el POUM.
- Ordenar l'edificació.
- Establir les condicions de la urbanització pròpia del sector.
- Preveure la connexió del sector als sistemes generals externs per tal de garantir l'assoliment de les condicions de sòl urbà per a tot el sector.

#### Article 239

Condicions d'ordenació

Edificabilitat bruta:

0,4 m2sostre/m2sòl

20 hab/ha

Densitat bruta màxima d'habitatges:

Cessions obligatòries per a dotacions:

Vialitat : l'assenyalada pel PMU

Zones verdes i equipaments: Les establertes per l'article 65.3 de la Llei 2/2002. La superfície de sòl corresponent als equipaments es destinarà a zones verdes i espais lliures d'edificació. Els sistemes generals de zona verda i espais lliures d'edificació assenyalats en els plànols d'ordenació tindran el caràcter de cessió mínima obligatòria i computaran als efectes de determinar el caràcter de sistemes urbanístics locals al servei del sector. Les restants condicions d'ordenació s'establiran en el PMU.

#### Article 240

Condicions d'ús

Residencial. S'admetran petits comerços, oficines i tallers artesanats vinculats a l'habitatge, sense que ocupin més del 50% de la totalitat de l'edificabilitat efectivament materialitzada per parcel·la.

68

Article 246  
 Condicions de gestió  
 El PMU establirà els polígons d'actuació que corresponguin, a fi i efecte de  
 l'equidistribució de beneficis i càrregues. Igualment, el Pla establirà el sistema  
 d'actuació.

Article 247  
 Condicions de l'edificació  
 El Pla de Millora Urbana establirà les condicions de parcel·lació i d'edificació de l'àmbit.

Paràmetres de les unitats de gestió en sol umba

Sup. (m <sup>2</sup> )	Sector	Habitatges	Habitatges/m <sup>2</sup> sòl	Reserva de sòl (m <sup>2</sup> ) (habitatges/m <sup>2</sup> sòl)	VERD (m <sup>2</sup> )	EQUIPAMENT (m <sup>2</sup> )	US
<b>OS DE PALAUJER</b>							
<b>PA EN SÚNC</b>							
PA 1	9.517	31	7.602	1.520	1.972	79	Residencial
PA 2	3.680	19	4.927	965	121	40	Residencial
<b>PMU EN SÚNC</b>							
PMU 1	5.559	35	3.315	667	1.348	667	Residencial
PMU 2	5.324	35	3.211	642	1.172	642	Residencial
PMU 3	8.526	35	5.116	1.023	613	86	Residencial
PMU 4	7.859	20	3.140	628	769	1.345	Residencial
PMU 5	3.307	25	1.323	265	423	151	Residencial
<b>GERB</b>							
<b>PA EN SÚNC</b>							
PA 1	3.746	21	4.233	846	767		Residencial
<b>PMU EN SÚNC</b>							
PMU 1 Campanerius	45.173	8	9.035	1.807	4.517	1.807	Residencial
PMU 2 Colls Segre	13.494	22	6.747	1.349	1.349	1.349	Residencial
PMU 3 Torre Segre	19.498	5	2.923	584	1.947	584	Residencial
PMU 4	17.874	35	63	1.078	1.078	2.288	Residencial

## TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPITOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 248

##### Definició i tipus

Constitueix el sòl urbanitzable els terrenys susceptibles de transformar-se en sòl urbà. Aquest Pla d'ordenació distingeix entre sòl urbanitzable delimitat i no delimitat.

El sòl urbanitzable delimitat el constitueixen aquells sectors delimitats en els plànols d'ordenació que poden ser transformats d'una situació rústica a unes condicions urbanes.

A més de concretar els àmbits del sòl urbanitzable delimitat, les Normes descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

El Pla d'ordenació estableix i delimita els diferents sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

En tant no es desenvolupi el corresponent Pla parcial en aquest terrenys, només poden autoritzar-se les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entretenirment i servei d'obres públiques, sempre que tinguin caràcter provisional i s'enderroquin immediatament després d'acabar l'execució de l'obra pública per la qual ha calgut construir-les. No s'hi permet cap altra construcció pública o privada.

Constitueix el sòl urbanitzable no delimitat, aquells terrenys que aquest Pla d'ordenació no classifica com a sòl urbà o sòl no urbanitzable, i no estan inclosos en cap sector de desenvolupament parcial.

El Pla d'ordenació estableix pel sòl urbanitzable no delimitat, les condicions per al seu desenvolupament, així com les connexions amb els infraestructures exteriors, i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta.

#### Article 249

##### Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

Aquest Pla d'ordenació assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals que, formant part de l'estructura general i orgànica del territori, estan inclosos dins dels sectors; la seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, tal com preveu l'article 35 de l'esmentada Llei.

#### Article 250

##### Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

Cedir obligatoriament i gratuïta els terrenys destinats a vials, accessos i estacionament adjacents a la via pública, parcs i jardins públics, espais esportius públics i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris d'acord amb l'ordenació urbanística vigent.

Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà.

Costejar la urbanització i edificar els solars.

#### Article 251

##### Gestió del sòl urbanitzable

Es obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.

Els sectors de sòl urbanitzable delimitat s'han de desenvolupar mitjançant la gestió de cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, pel sistema d'actuació previst pel Pla d'ordenació o el que es determini mitjançant els mecanismes establerts en la Llei d'urbanisme.

Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 91 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

En el sòl urbanitzable delimitat no poden realitzar-s'hi obres atallades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització complementari.

No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

#### Article 252

##### Determinació de l'aprofitament mig

El Pla d'ordenació estableix l'aprofitament mig de cada sector que s'aplicarà a la totalitat de la superfície inclosa en el sector.

L'aprofitament de cada zona serà el resultat de multiplicar la seva superfície pel seu aprofitament mig.

A efectes de cessions i compensacions previstes en els articles 44 i 45 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, l'aprofitament mig es tradueix en l'índex d'edificabilitat bruta de cada sector o cada zona.

#### Article 253

##### Criteris de desenvolupament del sòl urbanitzable

El POU, amb la finalitat de fixar els objectius per al desenvolupament i determinar les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió, i establir els criteris per a delimitar els corresponents sectors, defineix dos zones que s'identifiquen en els plànols d'ordenació com:

- a. Zona residencial en sòl urbanitzable delimitat- CLAU 5
- b. Zona d'activitat – CLAU 6

Es delimiten els següents sectors:

- SURD 1 a Gerb per a usos residencials
- SURD 2 a Gerb per a usos residencials
- SURD 3 a Gerb per a usos residencials
- SURD 4 a Gerb per a usos industrials
- SURD 1 a Os de Balaguer per a usos residencials
- SURD 2 a Os de Balaguer per a usos industrial

### CAPITOL 2. ZONES EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ 1. Zona residencial en sòl urbanitzable delimitat - CLAU 5

## Article 254

## Definició

Són els sectors aptes per urbanitzar amb ordenació aïllada sobre parcel·la o de volumetria específica delimitats en el plaol d'ordenació.

## Article 255

## Estandards de sistemes

Els establers a l'article 65 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, més la cessió del sistema general de viallat.

## Article 256

## Aprofitament mig i densitat màxima

0,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl de l'ús característic aplicables a la totalitat del sector, sigui zona o sistema

Densitat màxima d'habitatges 25 hab/ha aplicat a la superfície total del sector

## Article 257

## Condicions d'ús

Residencial d'habitatge unifamiliar aïllat compatible amb habitatge en filera

El Pla parcial localitzarà les unitats de zona amb la reserva del 20% del sostre d'ús residencial destinades a la construcció d'habitatges de protecció pública.

## Article 258

## Condicions d'ordenació

Tipus d'edificació: Edificació aïllada sobre parcel·la o volumetria específica segons estableixi el corresponent Pla parcial.

Edificabilitat bruta – 0,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl aplicables a la totalitat del sector sigui zona o sistema.

La resta de condicions d'ordenació s'establiran pel Pla parcial.

El Pla parcial urbanístic corresponent al sector SUR-01 de Gerb continuarà obligatòriament un estudi d'inundabilitat, el qual haurà d'estar informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Els Plans parcials corresponents als sectors SUR-1, SUR-2 i SUR-3 de Gerb continuaran estudiant geomorfològics de les vessants que limiten amb els seus àmbits, per tal de determinar i delimitar les àrees potencialment afectables i, si es el cas, determinar les mesures de prevenció i protecció adequades.

## Condicions de l'edificació

Parcel·la mínima edificable 400 m<sup>2</sup> habitatge unifamiliar aïllat

150 m<sup>2</sup> habitatge en filera

Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

a. edificació principal: 7,50 m PB+1PP habitatge unifamiliar aïllat

9,65m PB+2PP habitatge en filera

b. edificació auxiliar: 3,50 m PB

Les restants condicions d'edificació es determinaran en el corresponent Pla parcial.

## Article 260

## Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica. El Pla parcial establirà, si s'escau, d'acord amb la normativa vigent, la corresponent divisió poligonal.

74

## SECCIO 2. ZONA D'ACTIVITAT– CLAU 6

## Article 261

## Definició

Són els sectors aptes per urbanitzar amb ordenació aïllada sobre parcel·la i destinats a acollir els nous creixements industrials.

## Article 262

## Estandards de sistemes

Els establers pel Decret 146/1984, de 10 d'abril, més la cessió del sistema general de viallat.

## Article 263

## Edificabilitat bruta i aprofitament mig

Edificabilitat bruta: 0,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl aplicables a la totalitat del sector ja sigui zona o sistema.

L'aprofitament mig serà l'edificabilitat bruta aplicada a l'ús característic.

## Article 264

## Condicions d'ordenació

El sol d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plans d'ordenació, podrà efectuar-se en base als següents tipus d'ordenació:

- Edificació entre mitgeres

El Pla parcial precisarà i ajustarà les condicions de parcel·lació, edificació i ús determinades en els articles següents.

Els Plans parcials continuaran estudiant geomorfològics de les vessants que limiten amb els seus àmbits, per tal de determinar i delimitar les àrees potencialment afectables i, si es el cas, determinar les mesures de prevenció i protecció adequades.

## Article 265

## Condicions de parcel·lació

	Edificació mitgeres	entre	Edificació aïllada
Superfície de parcel·la mínima	500m <sup>2</sup>		2.000m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	12		24
Fons mínim de parcel·la	25		40

La indústria entre mitgeres no serà superior al 30% dels àmbits destinats a l'aprofitament privat.

## Article 266

## Condicions d'edificació

	Edificació mitgeres	entre	Edificació aïllada
Nombre màxim de plantes	2p (pb+1pp)		2p (pb+1pp)
Ocupació màxima de parcel·la	80%		65,00%
Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la	1, 10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màxima necessària per als processos de	12 m, excepte pels elements tècnics		12 m, excepte pels elements tècnics

75

producció		
Distàncies mínimes a les partions:	5,00 m	5,00 m
carrer		
lateral	0,00 m	5,00 m
fons	5,00 m	5,00 m

Article 267

Condicions d'ús

Us principal: Industrial

Usos compatibles: comerç, sempre que estigui directament vinculat amb la indústria que s'instal·li o les previstes en les excepcions de l'article 8.2 a) del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, aprovat per Decret 211/2001, de 24 de juliol, oficines i serveis privats, magatzems.

Tots els altres usos queden expressament prohibits.

Article 268

Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica. El Pla parcial establirà, si s'escau, d'acord amb la normativa vigent la corresponent divisió poligonal.

Paràmetres dels Sectors Urbanitzables Delimitats									
SIURd	SUP. Sector(Ha.)a	Hab/Ha	Nº Hab	Reserva sostre protegit(20%) m2 sostre	VERD 5m2 v/25m2/10% st	segons PCUM	EQUIPAMENT 5m2 v/25m2 st	US	

GS DE BALAGUER										
SURd-1	1.9060	25	48		953	191	1.906		191	953
SURd-2	3.9358	-	-		1.968	394	3.936	6.317	394	1.968
TOTAL	5.8418		48		2.921		5.842			2.921

GERE										
SURd-1	7.0803	25	177		35.402	7.080	7.080	5.578	7.080	3.540
SURd-2	4.0870	25	102		20.435	4.087	4.087	2.842	4.087	2.044
SURd-3	1.4274	25	36		7.137	1.427	1.427	1.427	1.427	714
SURd-4	3.2203				16.102	3.220	3.220	7.006	3.220	1.610
TOTAL	15.8150		315		79.075			15.815		15.815

## TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

## Article 269

## Definició i funcions bàsiques

Aquest Pla d'ordenació classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que per estar sotmesos a algun règim de protecció pels seus valors paisatgístics, ambientals, culturals o pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per la seves riqueses naturals, considera necessari preservar del desenvolupament urbà, i estan delimitats en els Plans d'ordenació.

La regulació normativa del SNU del municipi d'O de Balaguer condiciona els usos permesos de manera que es mantinguin les seves funcions que són les següents:

## a) Funció ambiental

En el sòl no urbanitzable es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'àmbit on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que permeten preservar la seva diversitat genètica.

## b) Funció cultural

El sòl no urbanitzable és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge fina del paisatge.

## c) Funció lúdica

El sòl no urbanitzable es també necessari per a la població com espai d'esbarjo ja que en ell està preservada la varietat, singularitat i bellesa del seu patrimoni històric-arquitectònic, els ecosistemes i el paisatge.

## d) Funció productiva

El sòl no urbanitzable, és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

## Article 270

## Objectius de la regulació

Promoure una utilització racional i equilibrada del territori i dels recursos naturals que faci compatibles les necessitats del desenvolupament socioeconòmic amb la conservació i la millora del medi ambient i dels llocs o construccions d'interès cultural, arquitectònic, o paisatgístic millorant la qualitat de vida de la població.

Establir els criteris d'ordenació i aprofitament dels usos del sòl d'acord amb les característiques mediambientals, paisatgístiques, culturals i geogràfiques d'aquest, havent de facilitar:

- La protecció del sòl aturant els processos erosius.
- La prevenció i la lluita contra els incendis.
- La prevenció dels riscos per inundacions, derivades dels rius i barrancs existents.
- La protecció i millora dels recursos forestals i el bosc.
- El manteniment de la població mitjançant l'augment de l'oferta de treball, dirigit a la restauració territorial i les activitats conservadores del medi.
- El desenvolupament del turisme com element clau de la diversificació econòmica en àrees de muntanya, en la mesura que permetria crear llocs de treball alternatius a l'activitat agrària.
- La protecció dels espais i elements naturals més característics amb el fi d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica, el nivell de qualitat ambiental que permeti la configuració dels corredors verds.

78

Establir la zonificació del territori amb base a la utilització racional del sòl. Regular les condicions que hauran de complir les actuacions projectades sobre el territori.

Regular els sistemes i elements d'ús general relacionat amb la conservació del medi ambient i l'exploració agropecuària. Establir les mesures que facilitin a la població dels nuclis més allunyats el millor aprofitament dels serveis col·lectius a un nivell equivalent. Establir criteris sobre les característiques i localització adequades de les instal·lacions i usos d'interès públic i social, de forma que aquests no influencin l'equilibri dels diferents sectors del Sòl No Urbanitzable.

Ordenar les zones immediates al Pein de l'Aiguabarreig del Segre-Noguera Pallaresa i totes les zones d'habitats d'interès comunitari, especialment aquelles que representen un elevat potencial com a corredors ecològics d'espècies d'ambients estètics.

Potenciar la zona hortícola de la Vall del riu Farfanya tot i conservant els seus valors ecològics i paisatgístics especialment referent als ambients de ribera i a la qualitat de les seves aigües.

Assenyalar condicions mínimes de volums, higiènic-sanitàries, i estètiques de l'edificació, i característiques de les edificacions tant de construccions per habitatges unifamiliars com agràries i instal·lacions d'utilitat pública i interès social que es desenvolupin en sòl no urbanitzable.

Establir un procés que conduïx a la recuperació del patrimoni natural i cultural deteriorat.

## Article 271

## Règim jurídic

Aquest Pla d'ordenació estableix la regulació d'usos del sòl no urbanitzable mitjançant el desenvolupament dels criteris de zonificació, classificació i regulació d'usos i activitats.

Aquestes normes estableixen les determinacions generals del Sòl no urbanitzable, sense perjudici d'allò que estableixi la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives.

Es consideren els espais protegits per la legislació específica com les superfícies que en l'actualitat estan declarades protegides d'acord amb instruments legals previs, ja siguin autonòmics, estatals o comunitaris:

- La Llei 4/89 de Conservació dels Espais Naturals i de la Flora i Fauna silvestres
- Les directives 79/409/CEE i 92/43/CEE relatives a la conservació de les aus silvestres i a la conservació dels hàbitats naturals.
- La llei 16/85 del Patrimoni Històric Espanol
- El Decret 329/1992, de 14 de desembre relatiu al PEIN corresponent a l'espai de l'Aiguabarreig del Segre-Noguera Pallaresa, aprovat definitivament el 29 de maig de 2000 (DOGC núm. 3191).

## Article 272

## Parcel·lacions rústiques i parcel·lacions urbanístiques

Estan totalment prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable especialment quan poden donar lloc a la formació d'un nucli de població. Estan també prohibides les parcel·lacions rústiques, quan concorri alguna de les següents circumstàncies:

- Que la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu, establerta en la legislació agrària. Tanmateix, podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de cultiu quan s'incorporin a finques colindants sempre i quan la porció que resti compleixi els paràmetres de superfície mínima.

79



b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en sòl no urbanitzable.

Article 273

Àrees

L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza distingint tres categories generals:

Sòl no urbanitzable, on predomina el mosaic agropecuari (A).  
 Sòl no urbanitzable, de caràcter funcional, on es combina l'aprofitament divers dels terrenys forestals amb la seva importància contra l'erosió i la fertilitat del sòl (T).  
 Sòl d'especial protecció, on es prioritza els seus valors ecològics i el manteniment de la biodiversitat (E).

Cada una d'aquestes categories a la seva vegada es subdivideix en varies subcategories, grafades en els Plànols d'ordenació. Així mateix, es determinen els sectors del sòl no urbanitzable que requeriran un posterior desenvolupament mitjançant la redacció de Plans especials.

Zonificació	Clau	Superfície (ha)	% superfície no urbanitzable total
Mosaic agropecuari			
Àrea d'ús agropecuari intensiu	AI	560,42	4,14
Àrea agropecuària especial	AE	254,27	1,88
Àrea de conreus de secà i ús pecuari	AS	2307,07	17,04
Funcional			
Terrenys forestals d'ús divers	TF	4181,97	30,88
Especial			
Àrea d'alt valor ecològic	EVE	5387,08	39,78
Àrea de protecció paisatgística i etnològica	EVP	258,02	1,91
Sistema			
Pla d'Espais d'Interès Natural	PEIN	18,09	0,13
Sistema d'equipaments	E	0,46	0,003
Sistema d'Infraestructures	I	5,89	0,04
Sistema Hidrogràfic	H	567,70	4,19

Article 274

Destí i usos

A més dels usos establerts amb caràcter general en aquestes Normes urbanístiques, s'estableixen per al sòl no urbanitzable una major definició de determinats usos i es defineixen els propis d'aquesta classe de sòl:

a) Us agrícola. S'estableixen les següents categories:

- Cultius agrícoles
- Cultius forestals
- Edificacions agrícoles, magatzems, graners etc. pel servei de l'explotació
- Coberts per a la maquinària i serveis de l'explotació, exclusivament destinats a guardar eines del camp

Vivers, quan requereixin d'estructures fixes per la preparació emmagatzematge o venda de plantes  
 Hivernacles. Tot tipus d'estructura amb la finalitat de cobrir, protegir, fer ombra o preservar qualsevol tipus de cultiu agrari amb la finalitat d'experimentar, millorar, o simplement conrear.  
 Embassaments de reg i pous de captació d'aigües.

b) Ús residencial: s'estableix una categoria especial per a sòl no urbanitzable amb les següents modalitats que corresponen als usos regulats en l'art 47 de la Llei 2/2002: Habitatge familiar agrari: Únicament s'admetran en sòl no urbanitzable les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, entenent que està directament i justificadament associada quan concorren els requisits següent:  
 L'existència de l'explotació rústica, que estigui configurada com una unitat econòmica tant des de la vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats d'explotació, sota una direcció empresarial comuna, amb la mateixa configuració.

Que s'acrediti la necessitat de l'habitatge a les funcions de vigilància o control derivades de les característiques de l'activitat que aquestes funcions no es possible exercir-les des dels nuclis urbans propers, per raó de la distància al quadrat o de la dificultat d'accés.

El residencial, vinculat a les activitats de turisme rural o de càmping que en qualsevol cas exigiran la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic.

Els habitatges familiars quan es destinin a aquestes us les edificacions incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'aquest pla.

L'alojament de treballadors temporers vinculats a l'explotació agrícola en les condicions fixades per la legislació.

Us extractiu. Sigui a cel obert o galeries

Article 275

Reglamentació d'usos de sòl no urbanitzable

Els usos en sòl no urbanitzable, salvant reglamentacions més detallades als articles corresponents, es regulen segons el següent quadre:

X Us admès, amb reglamentació general o específica per l'àrea de sòl referida

CATEGORIA DE SOL	AI	AE	AS	TF	EV	PEI
Unitat mín. parcel·la (Ha.)	1,50	1,50	4,00	25,00	50,00	
Tractament topogràfic	X	X	X	X	X	
USOS						
Agropecuari						
Hivernacles i ombracles	X	X				
Basses artificials	X	X	X			
Explotacions agrícoles de regadiu	X	X			X	
Explotacions agrícoles de secà	X	X	X	X	X	

Explotacions ramaderes	X	X	X	X				
Pastures i ramaderia extensiva	X	X	X	X	X	X	X	X
Forestal								
Silvícola	X	X	X	X	X	X	X	X
Activitats extractives	X		X	X				
Us residencial								
Habitatge familiar agrari	X	X	X	X				
Allotjament de temporers	X	X	X	X				
Càmpings	X	X	X	X				
Albergs i cases rurals	X	X	X	X			X	

**Article 276**

Instal·lacions, construccions i edificacions d'utilitat pública, interès públic i social  
 A excepció dels usos següents: habitatge, agrícoles, instal·lacions d'obres públiques, activitats cíviqes i culturals relacionades amb la natura; la resta d'activitats només podran autoritzar-se si reuneixen les característiques d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès públic o social, que hagin d'emplaçar-se en sòl no urbanitzable. En tot cas, hauran d'estar adscrites als usos permesos que s'estableixin en la regulació de cada àrea de sòl no urbanitzable.

En qualsevol cas, s'hauran de complir les prescripcions sobre prevenció de la formació de nuclis urbans, i condicions d'edificació establertes per la regulació de cada àrea de sòl no urbanitzable.

**Article 277**

Instal·lacions d'obres públiques  
 Es permeten les construccions i les instal·lacions vinculades directa o funcionalment a l'execució, la conservació i el servei de les obres públiques. Aquestes, hauran d'observar les prescripcions sobre edificabilitat i condicions de l'edificació previstes per a cada àrea de sòl no urbanitzable.

**Article 278**

Concessions de llicències en sòl no urbanitzable  
 Per a l'obtenció de llicències en sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cada una de les matèries, s'observaran amb caràcter general, els requisits següents:

- a) En els supòsits de llicències per a habitatges i per a edificacions, instal·lacions i construccions d'utilitat pública o interès públic o social que hagin d'ubicar-se en el medi rural, es seguirà el procediment establert en la Llei d'urbanisme.
- b) Els projectes de construccions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes, d'explotacions de recursos naturals o en general vinculades a activitats rústegues que superin els límits específicament assenyalats a l'efecte a cada àrea de SNUJ, estaran sotmesos a la tramitació de l'article 48 de la Llei 2/2002.
- c) En tots els expedients de concessió de llicència, complementàriament a l'establert en aquestes Normes urbanístiques, i a més del projecte tècnic, s'aportarà la documentació següent:
  - Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat en relació als camins rurals, canals i séquies
  - Plànols i memòria explicativa de la captació i portada d'aigua específicament: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats en l'obra, amb

referència específica dels materials emprats per a assegurar la impermeabilització i filtres necessaris. S'especificarà a més l'ús a que es destina, aportant el certificat oficial corresponent a acreditatiu de la potabilitat.

- Especificació del sistema escollit per a la depuració, tractament i destí de les aigües residuals.

L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditada al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnico-sanitàries, dictades per les administracions competents.  
 Per al supòsit d'habitatge unifamiliar agrari, es demanarà acreditació documental de que el propietari exerceix l'activitat a la qual es vincula l'edificació.

**Article 279**

Ordenació de les aigües

Està totalment prohibit abocar residus agraris, industrials o urbans en les lleres del curs de l'aigua, barrancs, canals de reg, etc.

Es preveu l'establiment d'una franja de protecció de l'ambient fluvial de 25 m on no s'hi permet cap construcció i es prohibeix abocar residus agraris directament a cap llera pública així com que no es poden aplicar indiscriminadament al sòl per la possibilitat de contaminació d'aigües subterrànies, d'acord amb el Reglament de Domini Públic Hidràulic Reial decret 849/1986 d'11 d'abril (BOE núm. 157 de 02.07.86), que desenvolupa els Títols Preliminars, I, IV, VI i VII de la Ley de Aguas.

L'Ajuntament, en compliment de la legislació sectorial vigent, vetllarà per a que no es produeixin abocaments d'aigües residuals de granges, habitatges i industrials als llocs esmentats.

Per als aprofitaments d'aigües superficials i subterrànies s'haurà de comptar de llicència per part del Servei de Ponent de la Junta d'Aigües/Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, així com l'informe del Departament de Medi Ambient d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona de la Llei 19/1991, de 7 de novembre, de reforma de la Junta de Sanejament (DOGC núm. 1520 de 20.11.91).

**Article 280**

Línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

En el supòsit d'haver de travessar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, tot seguint les grans infraestructures de comunicació.

**Article 281**

Tancaments

Les tanques de les parcel·les es construiran de manera que no agredeixin el medi rural on s'ubiquen.

No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge, exceptuant els construïts amb elements naturals.

S'admetran tancaments opacs seguint la topografia natural. No superaran l'alçada d'un metre.

Les tanques no podran obstaculitzar el pas i els recorreguts de camins rurals considerats de domini o interès públic.

Es fixa una reculada mínima de 3 metres des de l'aresta exterior dels camins per als tancaments de finques/parcel·les.

#### Article 282

##### Camins rurals

La xarxa de camins rurals és la formada per camins d'interès públic que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb la ciutat.

Els camins rurals formen part del sistema viari.

L'obertura, modificació de traçat o variació del perfil longitudinal o transversal dels camins i les vies rurals necessiten una llicència municipal prèvia. A la memòria del corresponent projecte de sol·licitud, cal justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat dins del paisatge i la no producció d'efectes degradants al medi. El nou traçat, en cap cas podrà perjudicar objectius de tipus públic prèviament determinats mitjançant Pla especial.

Les edificacions o instal·lacions agropecuàries no podran mai envair la franja de protecció dels camins rurals, que es fixa en 10 metres a cada banda del seu eix.

#### Article 283

##### Activitats extractives

Es consideren àrees extractives els sòls on temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, granulats, o s'exploren pedreres.

Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional i es permeten només en les àrees especificades en les normes.

Cal tramitar les llicències municipals d'acord amb el procediment previst a la Llei 3/1998, de 27 de Febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental (DOGC núm. 2598 de 13.02.1998)

#### Article 284

##### Activitats ramaderes

Les explotacions ramaderes, hauran d'ajustar-se al Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes i s'haurà de complir els tràmits que es refereixen en la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental per aquest tipus d'activitats.

En les instal·lacions ramaderes serà d'aplicació, en allò no expressament regulat en aquestes normes, l'ordre de 7 d'abril de 1994 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avicoles, cunícules i bovines, el Reial decret 209/2002, de 22 de febrer d'ordenació d'explotacions apicoles, i el Reial decret 324/2000, de 3 de març d'ordenació de les explotacions porcines, modificat parcialment pel Reial decret 3483/2000 de 29 de desembre i pel Reial decret 1323/2002.

Totes les activitats que impliquin l'ús de les dejeccions ramaderes dins el marc de l'explotació agrària serà d'aplicació el Decret 220/2001, d'1 d'agost.

L'aplicació agrícola de les dejeccions ramaderes s'ha de realitzar d'acord amb les condicions que estableix la normativa sectorial vigent, tot respectant les determinacions següents:

- En l'aplicació agrícola s'ha de seguir preferentment allò establert a l'Ordre de 22 d'octubre de 1998 del Codi de bones pràctiques agràries.
- En qualsevol cas, quedaran prohibides:
  - L'aplicació de purins als camps ubicats a una distància inferior als 50 m de canals, seqües o qualsevol tipus de conducció d'aigua.
  - L'aplicació de purins als conreus durant els mesos de juliol i agost i, en qualsevol cas, ha de quedar prohibit l'abocament de purins a 500 m dels nuclis de població i a

100 m de qualsevol tipus d'habitatge o indústria (si la indústria és alimentària, la distància s'ampliarà a 1.000 m).

- L'esparçiment o incorporació al sòl de les dejeccions ramaderes fora de terres de conreu, prats i pastures.

- L'aplicació agrícola també ha d'ajustar-se a la regulació sobre distància, àrees d'aplicació, quantitats màximes a aplicar i terminis d'aplicació que s'estableixen als annexos corresponents al Decret esmentat en l'apartat anterior.

c) En base a l'estudi edafològic i de la qualitat de les aigües superficials i subterrànies, l'Ajuntament d'Os de Balaguer previ informe al Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i a la Junta de Residus podrà, mitjançant ordenança, fixar limitacions a l'aplicació agrícola de les dejeccions ramaderes d'acord amb el Decret 205/2000 que indica les mesures agronòmiques aplicables a les zones vulnerables en relació a la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries designades pel Decret 283/1998, de 21 d'octubre.

La gestió de les dejeccions ramaderes fora del marc de l'explotació agrària haurà de ser duta a terme per un gestor de residus autoritzat i es realitzarà d'acord amb les prescripcions de la Llei 16/1993, de 15 de Juliol, i la resta de normativa vigent aplicable.

#### Article 285

##### Condicions de l'edificació

S'estableixen les següents condicions d'edificació per a les edificacions en Sòl no urbanitzable:

Parcel·la o finca mínima	Hab. rural	Allotjament temporals	Magatzem agrícola	Edificació Ramadera s	Cobert s	Hivernacle	Aixopluc
Ocupació màxima	2%	3%	5%	15%	5%	5% ó 3.000 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Alçada màxima	7 m	7 m	10 m	7 m		4 m	3 m
Nombre de plantes	2P	2P	1P	1P		1P	1P
Distàncies als llinars	5 m	5 m	5 m	10 m	5 m	5 m	5 m
Reculada a l'eix del camí	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m

1- Parcel·la o finca mínima.

Serà d'aplicació el Decret 169/1983 per a totes les zones. Aquesta s'entendrà com a propietat mínima, sigui en una finca única o com a sumatori de finques independents situades dins el terme municipal. En aquest últim cas i a l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment com a conreu de secà, d'horta o forestal. En ambdós casos, finca única o agregació de finques, caldrà fer constar la indivisibilitat de la finca o finques en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable i tal com es preveu en l'article 188 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

2- L'ocupació màxima de les diferents edificacions serà del 50% en el cas d'agrupació de finques i construcció només en una d'elles.

3- Es fixa una reculada mínima dels tancaments de parcel·la de 3 m a l'aresta exterior del camí.

4- Els criteris compostius i els materials respondran al model tradicional emprat en la zona. La intervenció municipal podrà incidir en els aspectes estètics i d'utilització de materials en base a la integració en l'ambient rural en què s'insereixen aquestes edificacions.

5- Es limitarà la llargada de les edificacions en un màxim de 100 m.

#### TITOL VIII. DISPOSICIONS PARTICULARS PER CADA ÀREA

##### CAPITOL 1. SOL NO URBANITZABLE DE MOSAIC AGROPECUARI

##### SECCIO 1. ÀREA D'USOS AGROPECUARIS INTENSIVS – CLAU A1

###### Article 286

Definició i àmbit d'aplicació

Comprèn els sòls sotmesos actualment a un procés de producció agropecuària, així com aquells que, col·lidants als anteriors, poden tenir una destinació final de producció agropecuària. El reconeixement de valor agrícola d'aquests sòls passa per la preservació de processos d'edificació aliens a la pròpia producció agrícola o activitats relacionades com l'agroturisme.

Constitueix bàsicament la plana al·luvial del Segre en terrasses baixes i intermèdies, la gran majoria pròximes al nucli de Gerb i del Monestir de les Avellaneres.

El seu destí principal és el de conreus agrícoles de regadiu: herbacis, hortícoles, fructíferes i llenyoses, a més de granges, principalment d'oví i porcí.

###### Article 287

Condicions d'ús i d'edificació

Els usos admesos i les condicions generals d'ús i condicions d'edificació queden limitats per les disposicions dels articles 275 i 285 del present.

Per les instal·lacions agrícoles es tindrà en consideració el següent:

- Occupació màxima. El conjunt de les edificacions incloses dins l'explotació no hauran de superar, exceptuant els hivernacles, el 15%.
- En el cas que el conjunt de totes les edificacions superi una ocupació de més de 10.000 m de superfície o 5.000 m<sup>2</sup> construïts o que qualsevol de les edificacions superi els 100 de llargària, caldrà tramitar la llicència d'obres o d'activitat segons l'establert a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.

Es permet la instal·lació de sistemes de reg i la instal·lació de basses de reg artificials, les quals no hauran de superar el 5% de la finca.

Condicions per a l'ús càmping: el que s'estableixi en el corresponent Pla especial.

##### SECCIO 2. ÀREA AGROPECUÀRIA ESPECIAL – CLAU AE

###### Article 288

Definició i àmbit d'aplicació

Constitueixen bàsicament els horts situats a l'oest de Gerb i la vall del riu Farfanya, propers al nucli d'Os de Balaguer.

86

Comprèn els terrenys agrícoles que, per les seves condicions naturals (paper de connectar ecològic) i paisatgístiques han de ser objecte d'especial protecció, impedit-se les actuacions que puguin perjudicar els seus valors.

###### Article 289

Condicions d'ús i edificació

Els usos admesos i les condicions generals d'ús i condicions d'edificació queden limitats per les disposicions dels articles 275 i 285 del present.

Per les instal·lacions agrícoles es tindrà en consideració el següent:

- Occupació màxima. El conjunt de les edificacions incloses dins l'explotació no hauran de superar, exceptuant els hivernacles el 15%.
- En el cas que el conjunt de totes les edificacions superi una ocupació de més de 6.000 m de superfície o 3.000 m<sup>2</sup> construïts o que qualsevol de les edificacions superi els 100 de llargària, caldrà tramitar la llicència d'obres o d'activitat segons l'establert a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.

No poden efectuar-se modificacions del relleu que impliquin desmunts superiors a 3 m. En el cas de les basses artificials de reg, l'ocupació no ha de superar el 10% de la finca.

Es poden contemplar edificacions incloses en equipaments d'utilitat pública o de caràcter social relacionat amb el turisme, l'educació ambiental, investigació, usos recreatius mitjançant Pla especial justificant-ne l'interès social i la necessitat.

A les parcel·les existents en que no es compleixi la superfície mínima de parcel·la, només s'hi admetrà la construcció d'aixoplucs per a eines i vehicles agrícoles, de superfície inferior a 25 m<sup>2</sup>, i una alçada lliure màxima de 3 m.

##### SECCIO 3. ÀREES DE CONREUS DE SECA I US PECUARI – CLAU AS

###### Article 290

Definició i àmbit d'aplicació

Constitueixen àrees de terrasses al·luvials altes i vessants de pendent moderada o suau, sovint modificada. Són terrenys amb aptitud pel desenvolupament de diferents activitats agropecuàries amb dedicació principal als conreus de secà i explotacions ramaderes.

###### Article 291

Condicions d'ús i edificació

Els usos admesos i les condicions generals d'ús i condicions d'edificació queden limitats per les disposicions dels articles 275 i 285 del present.

Per les instal·lacions agrícoles es tindrà en consideració el següent:

- Occupació màxima. El conjunt de les edificacions incloses dins l'explotació no hauran de superar, exceptuant els hivernacles, el 15%.

b) En el cas que el conjunt de totes les edificacions superi una ocupació de més de 6.000 m de superfície o 3.000 m<sup>2</sup> construïts o que qualsevol de les edificacions superi els 100 de llargària caldrà tramitar la llicència d'obres o d'activitat segons l'establert a l'art. 48 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

No poden efectuar-se modificacions del relleu que impliquin desmunts superiors a 4 m.

87

A les parcel·les existents que no es compleixin la superfície mínima de parcel·la, només s'hi admetrà la construcció d'aixoplucs per a vehicles agrícoles i eines de superfície inferior a 25 m<sup>2</sup>, i alçada lliure màxima de 3 m.  
S'admeten cases rurals i albergs mitjançant el procediment d'especial autorització. Per als càmpings, al que s'estableixi pel procediment de Pla especial.

#### CAPITOL 2. SOL NO URBANITZABLE FUNCIONAL

##### SECCIO 1. AREES FORESTALS D'US DIVERS – CLAU TF

###### Article 292

Definició i àmbit d'aplicació  
Comprenen aquelles àrees forestals constituïdes tant per formacions arbòries (boscos) com arbustives (bosquines) que tenen un aprofitament divers a més de funcionalitat ecològica. Algunes zones compreses dins d'aquesta categoria de sol formen part dels espais definits per la Directiva Hàbitats de la UE, com no prioritàris i sovint tenen un estat mitjà de conservació, però, no obstant, desenvolupen un paper important en l'economia de l'aigua, el cicle hidrològic i la protecció del sol davant els processos erosius.

Constituïxen àrees de boscos de coníferes principalment de pi blanc i bosquines i prats d'etapes intermèdies en la successió ecològica que han sofert una explotació secular amb l'ús del foc com a element per generar pastures pel ramat capri, i ovi o també per l'obtenció de llenya com a combustible o bé d'incendis naturals o induïts de forma accidental.

Aquestes àrees poden considerar-se de transició entre les categories de sol precedents d'usos agropecuaris i aquelles zones regulades amb algun tipus de règim especial de protecció. Això fa que aquests terrenys forestals assumeixin una funció de protecció, al temps que preserven pràctiques ramaderes extensives gairebé extingides.

El seu destí és l'aprofitament silvo-ramader, de baix impacte ambiental i altres usos com el cinegètic. Això fa que aquest tipus de sol sigui susceptible a transformar-se amb pastures, realitzar reforestacions de protecció del sol amb coníferes o amb altres espècies (p. ex. Quercus) que poden tenir altres aprofitaments (trufa, ramaderia porc-ibèric, etc.). De fet, les zones de bosquines solen estar integrades en determinats cicles de manteniment de les pastures. Altres aprofitaments de les bosquines i matollars estan relacionades amb l'elaboració de produccions complementàries com les derivades de l'apicultura, les plantes aromàtiques, forns i plantes medicinals.

###### Article 293

Condicions d'ús i d'edificació

Els usos queden establerts per les disposicions de l'article 275 del present.

En les zones de bosquines podrà autoritzar-se per la seva transformació agrària si aquesta transformació no implica desmuntis superiors a 4 m. En les zones de boscos només podran transformar-se a conreus agraris si això no duu a alteracions del relleu topogràfic.

Constitueix un tipus de sol on no es poden realitzar noves edificacions d'habitatges unifamiliar ni unifamiliars agraris.

89

Les edificacions vinculades a treballs forestals (cabanes forestals) no podran sobrepassar els 40 m<sup>2</sup> i 3,5 m d'alçada visible o planta baixa mes coberta.  
Es poden contemplar, si mes no, edificacions incloses en equipaments d'utilitat pública o de caràcter social relacionat amb el turisme, l'educació ambiental, investigació, usos recreatius mitjançant Pla especial justificant-ne l'interès social i la necessitat, així com les condicions d'edificació.

#### CAPITOL 3. SOL NO URBANITZABLE ESPECIAL

##### SECCIO 1 AREA D'ESPECIAL PROTECCIO PAISATGISTICA - CLAU EVP

###### Article 294

Definició i àmbit d'aplicació

El sol que caracteritza aquest àmbit territorial va associat a zones que tenen valor per la preservació del paisatge.

En aquesta àrea s'agrupen per separat o de forma combinada les següents zones:

a) Zones perifèriques als nuclis amb valor paisatgístic;  
- Comprenen àrees perifèriques als nuclis que presenten un potencial interès paisatgístic, i que sovint solen trobar-se en una situació d'elevada vulnerabilitat per part d'accions antròpiques actuals o passades (vessants d'Os de Balaguer).

- La seva proximitat als nuclis urbans ha propiciat una freqüentació i utilització del sol intensiva durant períodes llargs de temps ha suposat un notable deteriorament paisatgístic i ecològic. En alguns casos puntuals aquest deteriorament arriba a representar perills de salubritat —en el cas d'abocadors incontrolats- o d'estabilitat de les vessants on la coberta forestal es reduïda i existeix una incidència més gran dels processos erosius.

b) Zones d'interès cultural, com pot ser la zona del poble antic i el castell de Gerb i zones on s'agrupen jaciments arqueològics d'interès.

c) Zones aptes, on podran realitzar-se projectes de restauració ambiental. Per exemple: creació de sistemes naturals de depuració per llacunaatge o humedals construïts de fluxe superficial amb macrofitis emergents o subsuperficial, revegetacions, altres infraestructures o equipaments d'ús ambiental, lúdic o cultural.

###### Article 295

Condicions d'ús i d'edificació

Els usos queden establerts per les disposicions de l'article 275 del present.

Es permetran la rehabilitació i reconstrucció de les edificacions incloses en el catàleg de masies i cases rurals segons l'establert per la legislació vigent.

En aquestes zones poden efectuar modificacions del relleu que no impliquin desmuntis superiors a 3 m, salvant aquelles que puguin estar contemplades dins d'un Pla especial de restauració ambiental.

Es poden contemplar, si mes no, edificacions incloses en equipaments d'utilitat pública o de caràcter social relacionat amb el turisme, l'educació ambiental, investigació, usos recreatius mitjançant Pla especial justificant-ne l'interès social i la necessitat i amb finalitats marcades pels usos propis d'aquesta àrea, així com les condicions d'edificació.

89

En aquestes àrees es pot prevenir efectuar intervencions ambientals, així com dotar-les d'infraestructures relacionades amb aquestes intervencions a través de Plans especials.

#### SECCIO 2. AREA D'ALT VALOR ECOLOGIC – CLAU EVE

##### Article 296

Definició i àmbit d'aplicació  
Constitueixen ecosistemes que combinen valors paisatgístics i ecològics. Part d'ells han estat reconeguts com hàbitats d'interès comunitari per la Directiva 92/43/CEE, relativa als hàbitats d'interès natural.

Comprèn:

Zones de boscos caducifolis, i perennifolis i hàbitats no prioritaris d'interès comunitari de tipus estepar.

Alguns dels ecosistemes que caracteritzen aquest àmbit territorial van associats a formacions naturals d'interès com per exemple: fonts, barrancs, congosts, etc. S'han inclòs en aquesta unitat vessants de gran pendent situades en obagues on les comunitats vegetals presents estan formades per boscos de caducifolis (boscos de ribera), i caducifolis marcescents com rouredes de roure de fulla petita. S'inclou també, en altres àrees més solanes els carrascars (*Quercetum rotundifoliae*) que constitueix el paisatge predominant i més representatiu de l'àrea mediterrània de tendència continental on ens trobem i algunes bosquines i estepes.

Zones d'hàbitats prioritaris d'interès comunitari, bàsicament ambients esteparis en sòls salins (*Gipsophiletalia*).

##### Article 297

Condicions d'ús i edificació

Constitueix una àrea d'ús fonamentalment ambiental encara que té un ús indirecte productiu al permetre mantenir els processos ecològics essencials, el manteniment del sòl i garantir una capacitat de resposta dels ecosistemes davant de canvis ambientals, especialment en relació al canvi climàtic, fent els seus efectes menys dràstics. Aquests usos queden establerts en el que s'estableix a l'article 275 d'aquestes normes.

En aquestes zones no es podrà efectuar cap tipus de modificació del terreny a menys que estigui contemplat per les circumstàncies que es refereixen en el punt següent. Es poden contemplar, si mes no, edificacions indòses en equipaments d'utilitat pública o de caràcter social relacionat amb el turisme, l'educació ambiental, investigació, usos recreatius mitjançant Pla especial justificant-ne l'interès social i la necessitat i amb finalitats marcades pels usos propis d'aquesta àrea, així com les condicions d'edificació.

La modificació d'aquesta qualificació no podrà fer-se a través de Modificació Puntual de les Normes, i únicament la Revisió de les mateixes podrà autoritzar-la mitjançant l'oportuna justificació.

90

#### SECCIO 3. AREA INCLOSA EN EL PEIN –CLAU PEIN

##### Article 298

Definició i àmbit d'aplicació

Constitueix un àrea inclosa dins d'un espai d'interès natural (PEIN), establert mitjançant un pla territorial sectorial amb abast nacional.

Dins del planejament urbanístic, les àrees integrades en els PEINs cal entendre-les com a elements d'interès general, atès a la necessitat d'assegurar, per la seva condició de nòduls de connectivitat ecològica del territori i d'acord amb les determinacions del mateix Pla Territorial General de Catalunya, un nivell de protecció qualificat com a bàsic.

Comprèn l'extrem sud del PEIN Aiguabarreig del Segre- Noguera Pallaresa, i s'integra en la Reserva Natural de Fauna Salvatge de Sant Llorenç de Montgai en l'àrea anomenada el barratge del Partidor de Balaguer.

Atesa aquesta circumstància, l'àrea de PEIN inclosa en el terme municipal d'Os de Balaguer, comparteix amb més de la meitat de la seva extensió (10,8 ha) el caràcter de sistema hidrogràfic i les determinacions de protecció de sistemes que li corresponen. La resta de l'espai està format bàsicament per canyissars i plantacions de pollancrees.

##### Article 299

Condicions d'ús i edificació

La regulació d'aquesta categoria de sòl no urbanitzable s'ajustarà al que determina el Pla especial de delimitació d'aquest espai, aprovat definitivament amb data de 29/05/2000, excepte en allò que aquest POUJ estableix de major restricció, referides en l'article 275 i en el punt següent.

Atesa la seva naturalesa de zona humida, queda prohibida qualsevol tipus d'edificació de nova planta, amb excepció d'aiguats o altres construccions destinades a l'observació de la fauna aquàtica.

#### SECCIO 4. AREES DE PROTECCIO DE SISTEMES

##### Article 300

Definició i àmbit d'aplicació

1 Reben la consideració de sòl no urbanitzable de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

2 S'engloba els sòls qualificats dins d'aquesta categoria aquells amb les finalitats següents:

- Protecció de la viabilitat primària
- Lleres públiques de barrancs i rius amb les àrees colindants i inundables.
- Espais afectats pel pas de línies elèctriques

##### Article 301

Condicions d'ús i d'edificació

Els terrenys afectats poden mantenir els seus usos agrícoles sempre que no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

No es pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el corresponent sistema que la defineix.

91

## CAPITOL 4. AMBITES DE PLANEJAMENT ESPECIAL EN SOL NO URBANITZABLE

## Article 302

Pla especial del Monestir de les Avellanès

L'objectiu del Pla especial consisteix en la regulació del conjunt del monestir per a garantir la consolidació de l'activitat cultural i cultural-turística de serveis a més de la pròpia de culte i formació religiosa.

L'àmbit del Pla coincideix amb la propietat vinculada al monestir tal com es delimita en els plànols d'ordenació corresponents.

## Condicions d'ordenació

Ocupació: 15% de l'àmbit del Pla especial

Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes: 10 m i 2PP

Distància a líndars: 5 m i 10 m a eix de camí

Usos: Residencial especial vinculat a l'activitat religiosa, hotelier amb l'ús de restaurant-bar per al seu servei, turisme rural i càmping, docent, incloent la formació religiosa i les activitats educatives en el lleure, activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, equipaments i serveis comunitaris.

Altres condicions: El Pla continuarà un estudi paisatgístic en el que s'avaluarà la implantació de les noves edificacions i la seva relació amb el conjunt catalogat del monestir.

El Pla especial haurà d'incloure un estudi geomorfològic de les vessants que limiten amb aquest àmbit, per tal d'avaluar el risc de lliscaments i desprendiments i que determini les mesures de prevenció i protecció adequades.

## DISPOSICIO TRANSITORIA PRIMERA

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, no restaran fora d'ordenació, sempre que tinguin un front mínim de 3,5 metres, o que siguin parcel·les en les quals hi ha construïts edificis que es rehabilitin, així com s'admetrà fons inferiors als mínims establerts en aquestes normes, sempre que el fons de la parcel·la estigui delimitat per un límit d'unitat de zona o classe de sòl.

## DISPOSICIO TRANSITORIA SEGONA

Es delimita al nucli Gerb una àrea de perillositat natural alta en front a desprendiments, identificada en el plànol P-4 Règim Jurídic del Sòl i Qualificació Urbanística, corresponents al tram de l'escarpament situat darrera de les cases del carrer Bassella i al vessant del turó de l'Espigol, segons "dictamen preliminar d'identificació de perillositat geològica", redactat per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. Mentre no es portin a terme les mesures de protecció adients a fi de reduir els riscos, no es podran concedir llicències d'edificació de nova planta ni d'ampliació de les construccions existents dins d'aquest àmbit. No obstant, s'autoritzaran les obres de manteniment i de reforma interior que no comportin increments de volum ni del nombre d'habitacles actualment existents.

**EDICTE**

de 25 de maig de 2006, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referents al municipi de Sant Guim de Freixenet.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en les sessions de 16 de febrer de 2006 i 6 d'abril de 2006, va adoptar, els acords següents:

*Exp.:* 2004/013876/L

*Pla parcial urbanístic SAU-6, industrial, del terme municipal de Sant Guim de Freixenet*

*Acord de 6 d'abril de 2006*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

—1 Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 16 de febrer de 2006, referent al Pla parcial urbanístic SAU-6, industrial, de Sant Guim de Freixenet, promogut per Construccions Sant Guim, SA.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 16 de febrer de 2006 i les Normes urbanístiques corresponents, al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

*Acord de 16 de febrer de 2006*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

—1 Mantenir la suspensió de l'aprovació definitiva del Pla parcial industrial SAU-6, del municipi de Sant Guim de Freixenet, promogut per Construccions Sant Guim, SA, i tramès per l'Ajuntament, per tal que prèviament a la seva aprovació definitiva es publiqui la refosa dels textos normatius del planejament general vigent.

—2 El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del cost total d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

—3 Indicar a l'Ajuntament que cal aportar el document del Pla parcial en suport informàtic autèntic, en compliment de l'article 7 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

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 Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, avinguda de Blondel, 54.

Lleida, 25 de maig de 2006

JOSEP PAGÈS I MASSÓ  
Secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida